



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 2020
Stellungnahmen der Gemeinden und Verbände**

Stand: 22.10.2021

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

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| Grundlagen der Beurteilung | 3 |
| 1 Stellungnahme der Stadt 9182111 Bad Wiessee | 5 |
| 2 Stellungnahme der Gemeinde 9182124 Kreuth..... | 9 |
| 3 Stellungnahme der Stadt 9182132 Tegernsee | 13 |
| 4 Stellungnahme der Gemeinde 9182116 Gmund am Tegernsee..... | 17 |
| 5 Stellungnahme der Gemeinde 9182137 Weyarn | 21 |
| 6 Stellungnahme der Gemeinde 9182131 Markt Schliersee | 25 |
| 7 Stellungnahme der Gemeinde 9174136 Petershausen | 29 |
| 8 Stellungnahme der Gemeinde 9174121 Haimhausen | 32 |
| 9 Stellungnahme der Stadt 9574156 Schwaig b. Nürnberg | 36 |
| 10 Stellungnahme der Gemeinde 9187129 Bad Feilnbach..... | 39 |
| 11 Stellungnahme der Gemeinde 9671155 Markt Stockstadt a. Main | 42 |
| 12 Stellungnahme der Gemeinde 9184137 Aying | 46 |
| 13 Stellungnahme der Gemeinde 9177118 Finsing | 49 |
| 14 Stellungnahme der Stadt 9172118 Freilassing..... | 52 |
| 15 Weitere Stellungnahmen mit Gemeindebezug | 56 |

Grundlagen der Beurteilung

Im Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern -Fortschreibung 2020 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 Abschluss an den Betrachtungszeitraum konnte aufgrund des Stichtagsprinzips und der fehlenden Möglichkeit, prognostische Entwicklungen hinreichend sicher berücksichtigen zu können, nicht eingegangen werden. Dies gilt ebenfalls für die Bevölkerungsentwicklung nach dem Datenstichtag.

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

Begründete Abweichungen können auch bei der Existenz struktureller Besonderheiten im Wohnungsmarkt in der Gemeinde bestehen, aufgrund derer in der analytischen Indikation die gemeindespezifische Situation nicht angemessen berücksichtigt werden konnte. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn die fehlende Wohnbedarfsrelevanz wesentlicher Bevölkerungsteile nicht erkannt wurde (z.B. wenn diese vorwiegend dauerhaft in Heimunterkünften leben), oder wenn anzunehmen ist, dass die langfristige Wohnbedarfsrelevanz nicht am Ort der gegenwärtigen Unterbringung besteht (z.B. bei Haushalte in Übergangwohnheimen 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 Sondersituationen vor Ort, die eine Neubeurteilung erforderlich machen würden.
2. Die Gemeinde stellt einen Grenzfall dar, d.h. sie liegt hinsichtlich der Indikatoren der notwendigen und/oder hinreichenden Bedingung knapp unter oder über dem Grenzwert. 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 aufgrund der Einstufung der benachbarten Gemeinden vorgenommen worden ist. 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 Stadt 9182111 Bad Wiessee

1.1 Einordnung im Gutachten

Bad Wiessee weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 4,40 auf 100 Wohnungen. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 3,90 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm zwischen den Jahren 2013 bis 2018 um 4,30 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 9% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 21 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Bad Wiessee wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) nicht erfüllt, durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3,0 v. H.) (knapp) nicht erfüllt. Damit war auch die Erfüllung einer der alternativen hinreichenden Bedingungen durch den Indikator Mietbelastungsquote (Schwellenwert 20 v.H.) nicht ausreichend.

| Indikator/Bedingung | Wert |
|---|-------|
| Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | -4,40 |
| Indikator Leerstandsrate 2018 | 3,90 |
| Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | 4,30 |
| Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 | 21,00 |
| Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H. | 9,00 |
| Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | |
| Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr) | ja |
| Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr) | 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 im Erstgutachten 2018 erfüllt | |

1.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Die Mietpreise liegen auf sehr hohem Niveau und steigen stetig an.
2. Die Bodenrichtwerte sind über 10 Jahre um 300% angestiegen, was die Schaffung preisgünstigen Wohnraums erschwert.
3. Die naturräumlichen Bedingungen erschweren eine weitere Baulandentwicklung, Innenentwicklungspotenziale sind weitgehend erschöpft.
4. 16% Zweitwohnsitze belegen Wohnraum zu touristischen Zwecken und führen zu Verdrängungswettbewerb.
5. Fehlender preiswerter Wohnraum für Angestellte und Personal im touristischen Sektor führen zu Abwanderung von Arbeitskräften.

1.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Das Gutachten bestätigt ein außergewöhnlich hohes Mietpreiswachstum über den Betrachtungszeitraum (vgl. Abbildung 2). Im Jahr 2019 lagen die nicht qualitätsbereinigten Mittelwerte der ausgewerteten Angebotsmieten bei knapp unter 14€. Die in der Stellungnahme genannten 20€ dürfte daher eher auf Spitzenmieten zutreffen. Das Mietpreinsniveau geht in die Entscheidung nur im Zusammenhang mit der Einkommenseite als mittlere Mietkostenbelastung ein. Auch hier bestätigen die Ergebnisse der statistischen Auswertung ein für die Gemeindegröße außergewöhnliches Belastungsniveau.

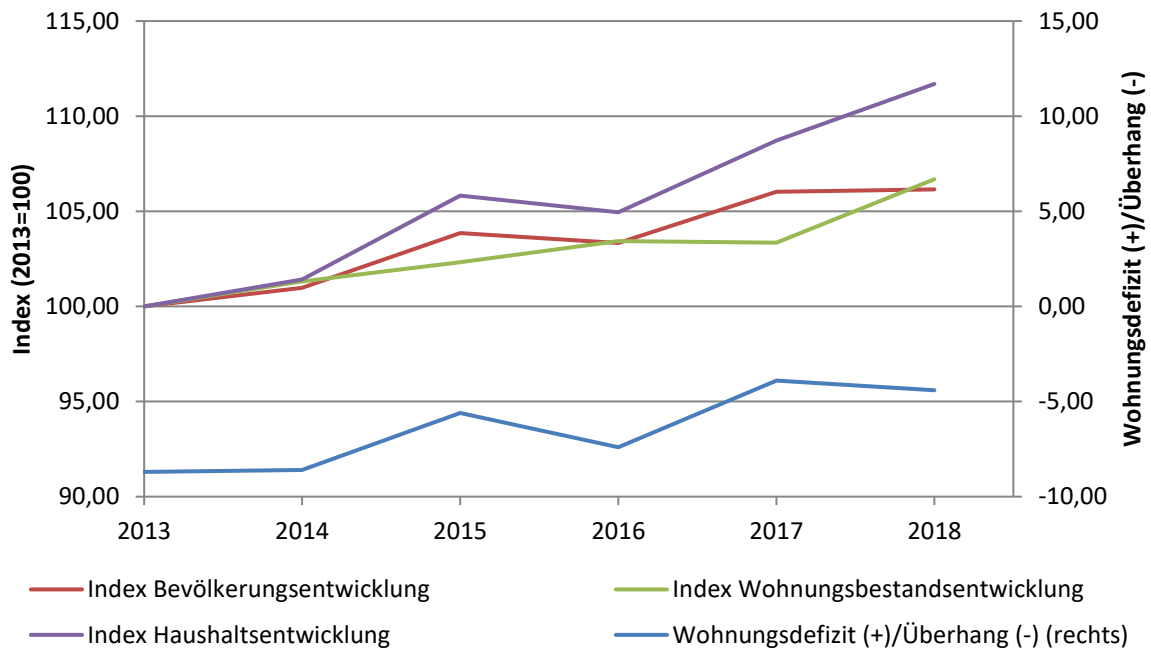
Zu 2.: Bodenrichtwerte sind im Rahmen des Gutachtens nicht untersucht worden.

Zu 3.: Der Wohnungsbestand in Bad Wiessee nahm zwischen 2013 und 2018 nach Zahlen der Landesstatistik um ca. 6,7% zu. Damit lag die relative Zuwachsrate an Wohnungen im Bezugszeitraum in nur 30% der Städte und Gemeinden in Bayern höher als in Bad Wiessee. 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. Auf lange Sicht ist der Argumentation der Gemeinde daher nicht zu widersprechen. Unbestritten bleibt, dass die erkannte Verschlechterung der Versorgungssituation auch auf eine nicht bedarfsgerechte Neubautätigkeit zurückzuführen sein kann. Zwar liegt der Trend der Bevölkerungsentwicklung (6% Zuwachs zwischen 2013 und 2018) in etwa auf dem der Neubautätigkeit, der Einfluss von Vereinzelung, zunehmender Pro-Kopf-Wohnungsnachfrage etc. darf hierbei jedoch nicht unterschätzt werden. Insgesamt zeigt das Gutachten eine deutliche Verschlechterung der Versorgungsquote im Zeitablauf bis 2018.

Zu 4. Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristischen Regionen entsprechende Kapazitäten. Hierfür wurde im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zwar unterstellt, dass die Grenzen zwischen gewerblicher Nutzung, Freizeitnutzung und Nutzung zu Wohnzwecken nicht feststehen müssen. Empirisch feststellbar waren beispielsweise aus der letzten Zensuserhebung, dass offenbar ein relevanter Anteil der Wohnhaushalte in Wohnungen wohnte, die als Freizeitwohnungen firmierten. Dennoch ist anzunehmen, dass mangels aktueller Daten zum gewerblich vermieteten oder selbst genutzten Freizeitwohnungsbestand die Indikatorlage die tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände für hochgradig touristisch nachgefragte Gemeinden unterschätzen dürfte. Unter vollständiger Berücksichtigung der in der Stellungnahme genannten 16% Zweitwohnsitze würde sich ein Wohnungsdefizit von mehr als 10% ergeben, entsprechende Auswirkungen auf die Leerstandsquote lassen sich nicht direkt quantifizieren, der Schwellenwert von 3% dürfte jedoch unterschritten werden.

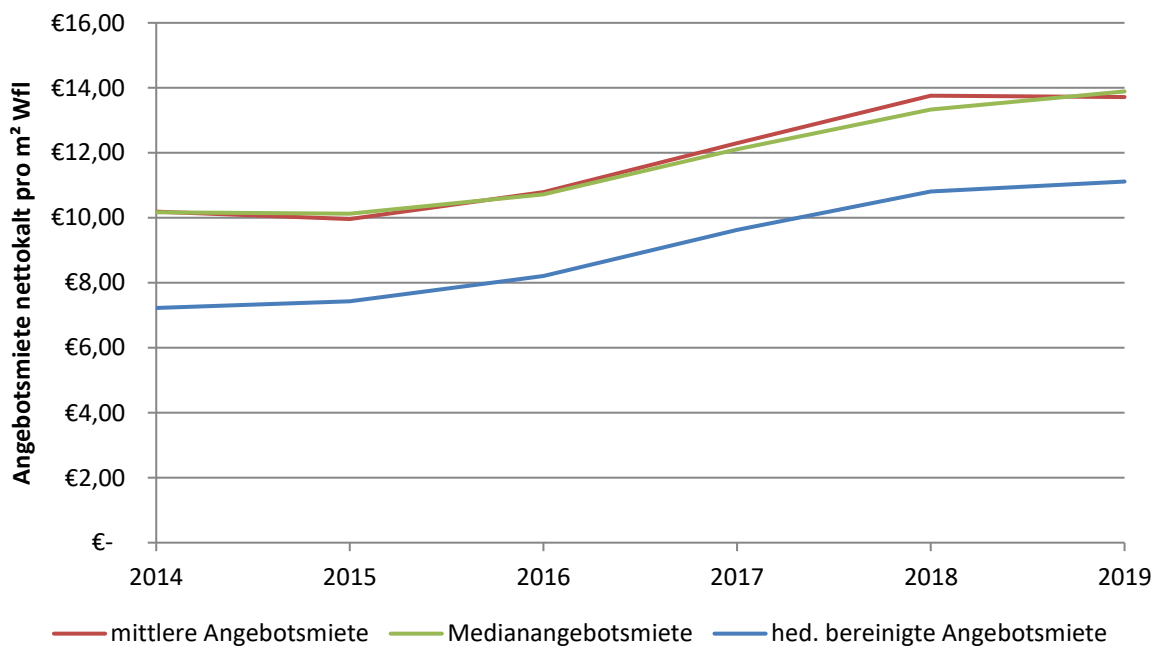
Zu 5.: Die Abmilderung der negativen Folgen der Wohnungsknappheit für den lokalen Arbeitsmarkt durch Verdrängung von niedrigen und mittleren Einkommensgruppen gehört zum Wesenskern der gesetzlichen Schutzintention der Mietpreisbremse.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Bevölkerungsstandes, Wohnungsbestandes und der Entwicklung der rechnerischen Haushaltzahlen, Wohnungsdefizit/Überhang 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Insgesamt stellt Bad Wiessee als stark touristisch nachgefragter Wohnstandort einen Sonderfall dar, bei dem durch Nutzungskonkurrenz in Form von Zweitwohnsitzen und gewerblicher Vermietung vermutet werden kann, dass das tatsächliche Wohnungsdefizit aufgrund des dem Wohnungsmarkt entzogenen Wohnungsbestands deutlich über den berechneten Werten liegen dürfte, analog dazu die Leerstandsrate unter den berechneten Werten. Unter Abzug der genannten Zweitwohnsitzanteile werden die Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt. Unter Würdigung dieser Aspekte wird empfohlen, die Gemeinde in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

2 Stellungnahme der Gemeinde 9182124 Kreuth

2.1 Einordnung im Gutachten

Kreuth weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von -9,0 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde mit einem vergleichbaren Wert von 3,7 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 um 3,1 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 5,0% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 20 v. H. auf.

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

| Indikator/Bedingung | Wert |
|---|-------|
| Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | -9,00 |
| Indikator Leerstandsrate 2018 | 3,70 |
| Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | 3,10 |
| Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 | 20,00 |
| Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H. | 5,00 |
| Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | |
| Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr) | ja |
| Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr) | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt | |
| Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt | |

2.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Das aktuelle Angebot an verfügbaren Mietwohnungen ist sehr gering.
2. Die Mietpreise liegen auf sehr hohem Niveau und steigen stetig an.
3. Die Bodenrichtwerte sind über 10 Jahre um ca. 280% angestiegen, was die Schaffung preisgünstigen Wohnraums erschwert.
4. Mehr als 10% der Wohnungen sind Zweitwohnsitze und führen zu Verdrängungswettbewerb mit der Wohnungsnachfrage zur dauerhaften Nutzung.
5. Fehlender preiswerter Wohnraum für Angestellte und Personal im touristischen Sektor führen zu Abwanderung von Arbeitskräften.
6. Ca. 50% der Gemeindebevölkerung wohnt in Ortsteilen, die an Rottach-Egern angrenzen, was als angespannter Wohnungsmarkt im Gutachten ausgewiesen ist, dadurch wäre der Wohnungsmarkt hier ebenso angespannt.

2.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Die tatsächliche Angebotsaktivität in kleineren Gemeinden lässt sich anhand öffentlicher Vertriebswege wie z.B. Internetplattformen nur unzureichend beobachten, da Vermietungen oftmals über informelle Kanäle eingeleitet werden. Dennoch besteht grundsätzlich ein enger Zusammenhang zwischen geringer Verfügbarkeit/Vermietungsfrequenz und Nachfrageüberhang bzw. steigenden Preisen. Die Beobachtung dürfte daher zutreffen.

Zu 2.: Das Gutachten bestätigt ein außergewöhnlich hohes Mietpreiswachstum, das allerdings mangels ausreichender Daten für Kreuth nur im größeren Kontext festgestellt werden konnte. Das Mietpreisniveau geht in die Entscheidung nur im Zusammenhang mit der Einkommenseite als mittlere Mietkostenbelastung ein. Auch hier bestätigen die Ergebnisse der statistischen Auswertung ein für die Gemeindegröße außergewöhnliches Belastungsniveau.

Zu 3.: Die Bodenrichtwerte sind im Rahmen des Gutachtens nicht untersucht worden, bestätigen aber die entsprechenden Indikatoren in der Tendenz.

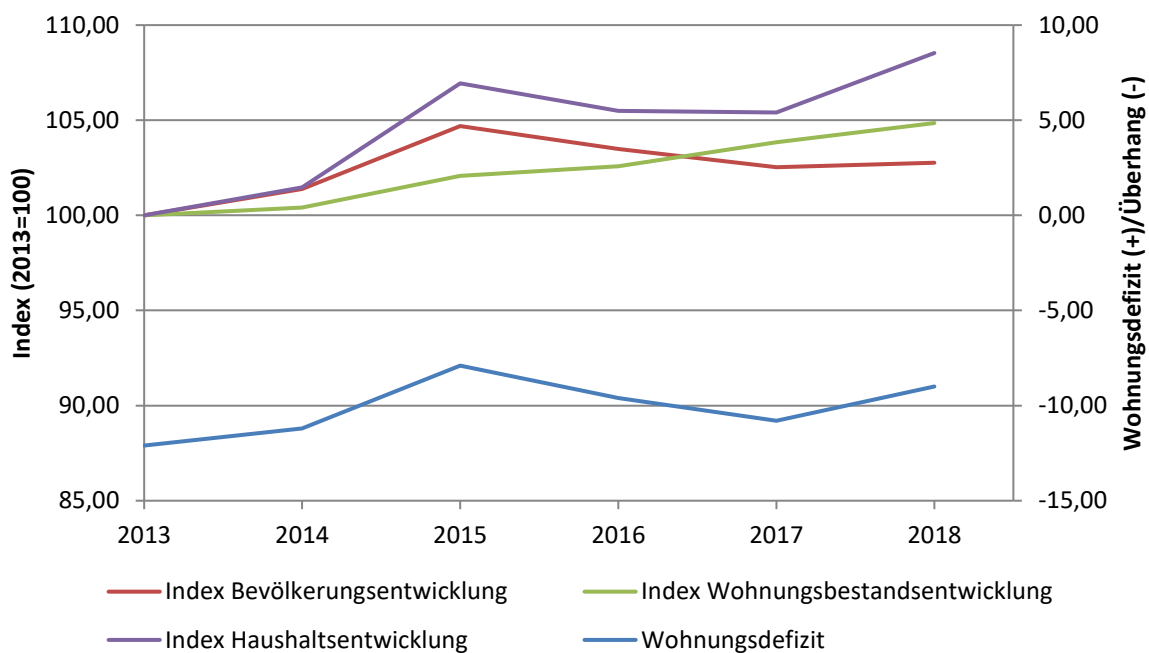
Zu 4. Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristischen Regionen entsprechende Kapazitäten. Hierfür wurde im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zwar unterstellt, dass die Grenzen zwischen gewerblicher Nutzung, Freizeitnutzung und Nutzung zu Wohnzwecken nicht feststehen müssen. Empirisch feststellbar waren beispielsweise aus der letzten Zensuserhebung, dass offenbar ein relevanter Anteil der Wohnhaushalte in Wohnungen wohnte, die als Freizeitwohnungen firmierten. Dennoch ist anzunehmen, dass mangels aktueller Daten zum gewerblich vermieteten oder selbst genutzten Freizeitwohnungsbestand die Indikatorlage die tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände für hochgradig touristisch nachgefragte Gemeinden mit entsprechendem Anteil an Zweitwohnsitzen unterschätzen dürfte. Anzeichen hierfür ist in der Indikatorlage eine deutliche Spreizung zwischen geringer Leerstandsrate und gleichzeitig einem rechnerisch relativ hohen Wohnungsüberhang, der im Falle von Kreuth ca. 10% ausmacht. Unter vollständiger Berücksichtigung der in der Stellungnahme genannten 10% Zweitwohnsitze würde sich daher ein Wohnungsdefizit in Höhe des als angespannt geltenden Schwellenwerts ergeben. Entsprechende Auswirkungen auf die Leerstandsquote lassen sich nicht direkt quantifizieren, der Schwellenwert von 3% dürfte jedoch unterschritten werden.

Zu 5.: Die 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.

Zu 6.: Die Möglichkeit, regionale Wohnungsmärkte im Kontext der Anspannung im näheren Umkreis zu betrachten, ist Gegenstand des Auswahlmechanismus im Gutachten. Hierzu wurde es als erforderlich

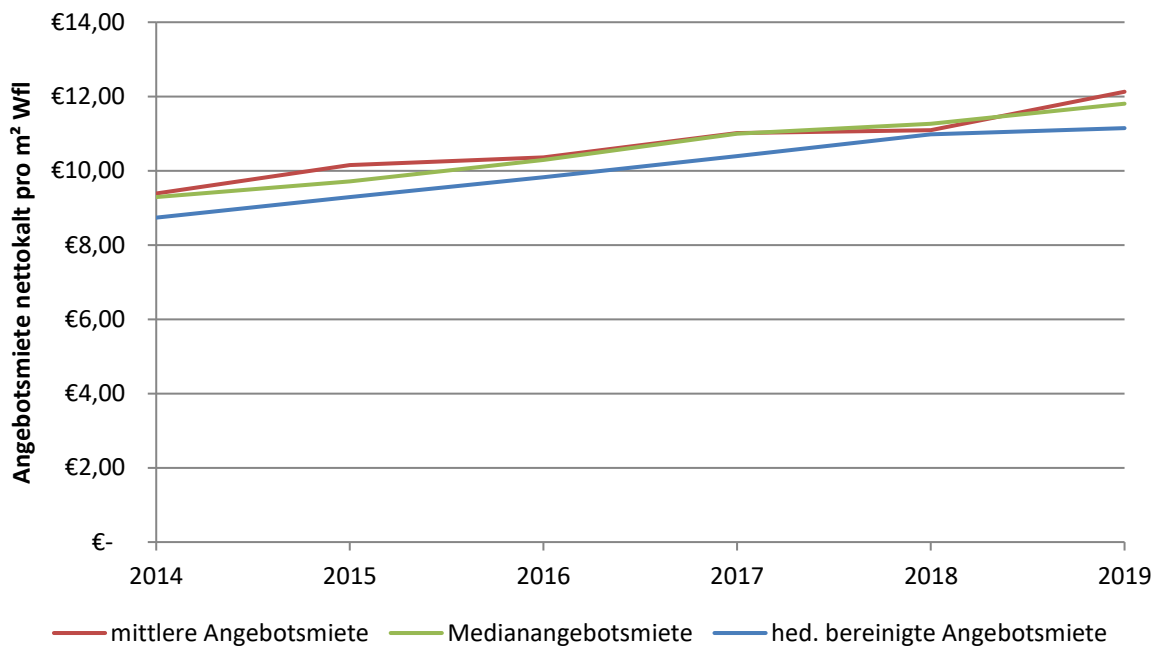
angesehen, dass die Mehrheit der Nachbargemeinden einer Gemeinde als angespannt eingestuft werden, um ungeachtet der eigenen Einstufung selbst als angespannt gelten zu dürfen. Im örtlichen Umgriff der Gemeinde Kreuth sind die Nachbargemeinden Lenggries und Rottach-Egern entsprechend als angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des Gutachtens ermittelt worden. Dies ist nicht ausreichend, um eine entsprechende Änderung des Status von Kreuth zu ermöglichen. Angesichts der vermuteten systematischen Unterschätzung der tatsächlich verfügbaren Wohnungsüberhänge in der regional von hoher touristischer Nachfrage geprägten Wohnungsmarktregion kann jedoch davon ausgegangen werden, dass entsprechende Nachfrageüberhänge auch zu Übersprungseffekten auf den lokalen Wohnungsmarkt erfolgen.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Bevölkerungsstandes, Wohnungsbestandes und der Entwicklung der rechnerischen Haushaltszahlen, Wohnungsdefizit/Überhang 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Insgesamt zeigt die Entwicklung im Zeitablauf eine sich abschwächende Dynamik bei der Bevölkerungsentwicklung am aktuellen Rand, die in etwa mit der Entwicklung der Wohnungsbestände Schritt hielt. Angesichts der Sondersituation hoher Anteile von als Zweitwohnungen gehaltenen Wohnungsbeständen steht jedoch zu vermuten, dass die indikatorgestützte Einordnung zu einer Unterschätzung der tatsächlichen Versorgungsgaps geführt hat, da nicht alle statistisch erfassten Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Kombination mit dem auch aufgrund des durch die touristische Nutzungskonkurrenz hohen Mietbelastungsniveaus und einer vergleichbaren Situation in den Nachbargemeinden wird empfohlen, die Gemeinde Kreuth in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

3 Stellungnahme der Stadt 9182132 Tegernsee

3.1 Einordnung im Gutachten

Die Stadt Tegernsee einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 10,1 auf 100 Wohnungen auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 3,50 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit blieb zwischen den Jahren 2013 bis 2018 gleich. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 25 v. H. auf. Außerdem lag eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 5% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In der Stadt Tegernsee wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) nicht, durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3,0 v. H.) (knapp) nicht erfüllt. Damit war auch die Erfüllung einer der alternativen hinreichenden Bedingungen durch den Indikator Mietbelastungsquote (Schwellenwert 20 v.H.) nicht ausreichend.

| Indikator/Bedingung | Wert |
|---|--------|
| Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | -10,10 |
| Indikator Leerstandsrate 2018 | 3,50 |
| Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | 0,00 |
| Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 | 25,00 |
| Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H. | 5,00 |
| Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | |
| Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr) | ja |
| Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr) | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt | |
| Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt | |

3.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Das aktuelle Angebot an verfügbaren Mietwohnungen ist sehr gering.
2. Die Mietpreise liegen auf sehr hohem Niveau und steigen stetig an.
3. Die Bodenrichtwerte sind über 10 Jahre um ca. 280% angestiegen, was die Schaffung preisgünstigen Wohnraums erschwert.
4. Die naturräumlichen Bedingungen erschweren eine weitere Baulandentwicklung, Innenentwicklungspotenziale sind weitgehend erschöpft.
5. 18% der Wohnungen sind Zweitwohnsitze und führen zu Verdrängungswettbewerb mit der Wohnungsnachfrage zur dauerhaften Nutzung.
6. Fehlender preiswerter Wohnraum für Angestellte und Personal im touristischen Sektor führen zu Abwanderung von Arbeitskräften.
7. Die örtliche Situation stellt sich mangels Siedlungsflächenpotenzial schlechter dar als in den regional als angespannter Wohnungsmarkt ermittelten Gemeinden Rottach-Egern und Hausham.

3.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Die tatsächliche Angebotsaktivität in kleineren Gemeinden lässt sich anhand öffentlicher Vertriebswege wie z.B. Internetplattformen nur unzureichend beobachten, da Vermietungen oftmals über informelle Kanäle eingeleitet werden. Dennoch besteht grundsätzlich ein enger Zusammenhang zwischen geringer Verfügbarkeit/Vermietungsfrequenz und Nachfrageüberhang bzw. steigenden Preisen. Die Beobachtung dürfte daher zutreffen.

Zu 2.: Das Gutachten bestätigt ein außergewöhnlich hohes Mietpreiswachstum. Das anhand der Angebotsmieten nachgewiesene mittlere nicht qualitätsbereinigte Niveau betrug im Jahr 2019 ca. 14€ 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 für die Gemeindegröße außergewöhnliches Belastungsniveau.

Zu 3.: Bodenrichtwerte sind im Rahmen des Gutachtens nicht untersucht worden.

Zu 4.: Der Wohnungsbestand in der Stadt Tegernsee nahm zwischen 2013 und 2018 nach Zahlen der Landesstatistik nur um 2,5% zu. Dies kann als Anzeichen fehlender Baulandpotenziale gedeutet werden. Allerdings nahm auch die Bevölkerungszahl im Vergleichszeitraum nur um knapp 1% zu. Insgesamt zeigt das Gutachten ein weitgehend gleichbleibender Wohnungsüberhang im Zeitablauf zwischen 2013 und 2018. Eine Aussage für die Potenziale in der weiteren Zukunft ist daraus jedoch nicht abzuleiten. Ebenso ist denkbar, dass die geringen Zuwachsraten der Bevölkerung Folge der Wohnraumknappheit und geringen Bautätigkeit waren.

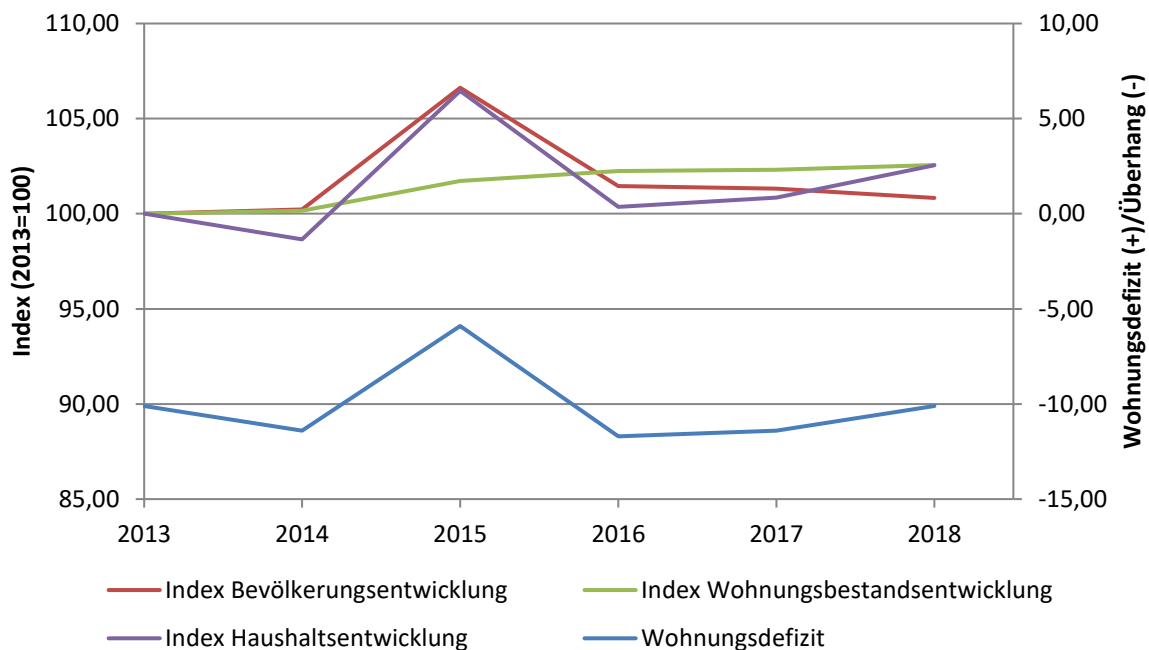
Zu 5. Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristischen Regionen entsprechende Kapazitäten für die Wohnraumversorgung. Hierfür wurde im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zwar hilfsweise unterstellt, dass die Grenzen zwischen gewerblicher Nutzung, Freizeitnutzung und Nutzung zu Wohnzwecken nicht feststehen müssen. Empirisch feststellbar waren beispielsweise aus der letzten Zensuserhebung, dass offenbar ein relevanter Anteil der Wohnhaushalte in Wohnungen wohnte, die als Freizeitwohnungen firmierten. Dennoch ist anzunehmen, dass mangels aktueller Daten zum gewerblich vermieteten oder selbst genutzten Freizeitwohnungsbestand die Indikatorlage die tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände für hochgradig touristisch nachgefragte Gemeinden mit entsprechendem Anteil an Zweitwohnsitzen unterschätzen dürfte. Anzeichen hierfür ist in der Indikatorlage eine deutliche Spreizung zwischen geringer Leerstandsrate und gleichzeitig einem rechnerisch relativ hohen Wohnungsüberhang, der im Falle von Tegernsee ca. 10% ausmacht. Unter vollständiger Berücksichtigung der in der Stellungnahme genannten 18% Zweitwohnsitze würde sich daher ein Wohnungsdefizit von 8% ergeben und damit die Bedingung für einen angespannten Wohnungsmarkt erfüllen. Entsprechende

Auswirkungen auf die Leerstandsquote lassen sich nicht direkt quantifizieren, der Schwellenwert von 3% dürfte jedoch klar unterschritten werden.

Zu 6.: 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.

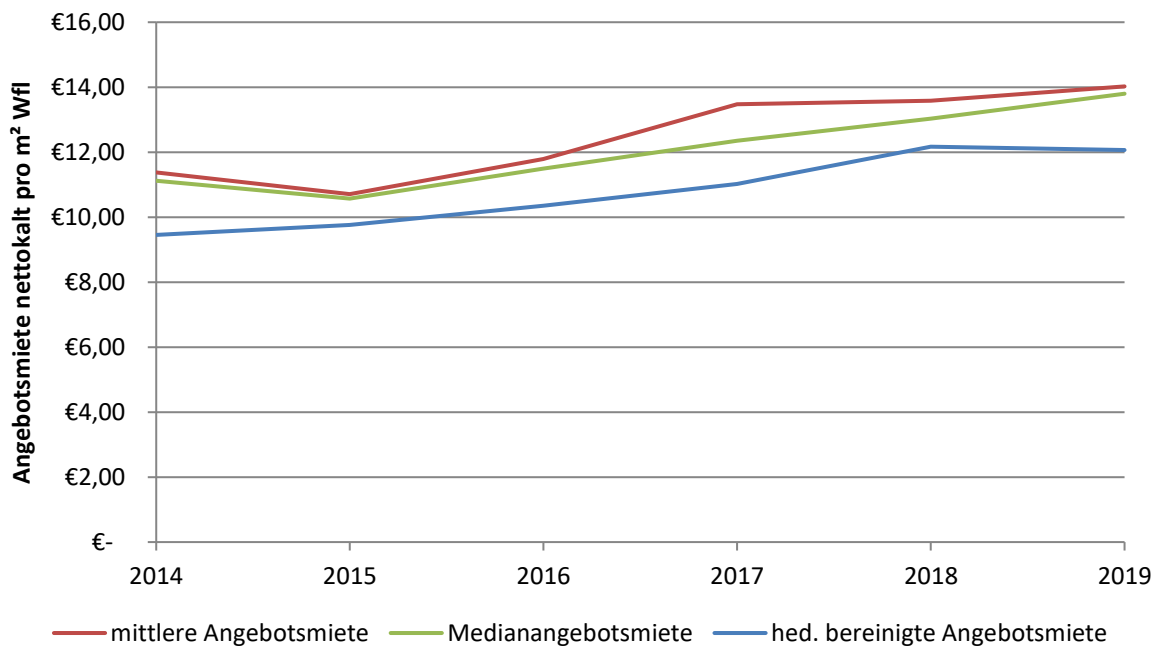
Zu 7.: Die Möglichkeit, regionale Wohnungsmärkte im Kontext der Anspannung im näheren Umkreis zu betrachten, ist Gegenstand des Auswahlmechanismus im Gutachten. Hierzu wurde es als erforderlich angesehen, dass die Mehrheit der Nachbargemeinden einer Gemeinde als angespannt eingestuft werden, um ungeachtet der eigenen Einstufung selbst als angespannt gelten zu dürfen. Im örtlichen Umgriff der Stadt Tegernsee sind die Nachbargemeinden Hausham und Rottach-Egern entsprechend als angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des Gutachtens ermittelt worden. Dies ist nicht ausreichend, um eine entsprechende Änderung des Status der Stadt Tegernsee zu ermöglichen. Angesichts der vermuteten systematischen Unterschätzung der tatsächlich verfügbaren Wohnungsüberhänge in der regional von hoher touristischer Nachfrage geprägten Wohnungsmarktregion kann jedoch davon ausgegangen werden, dass entsprechende Nachfrageüberhänge auch zu Übersprungseffekten auf den lokalen Wohnungsmarkt erfolgen.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Bevölkerungsstandes, Wohnungsbestandes und der Entwicklung der rechnerischen Haushaltszahlen, Wohnungsdefizit/Überhang 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Angesichts der Sondersituation sehr hoher Anteile von als Zweitwohnungen gehaltenen Wohnungsbeständen steht zu vermuten, dass die indikatorgestützte Einordnung 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 aufgrund des durch die touristische Nutzungskonkurrenz hohen Mietbelastungsniveaus wären unter Abzug der genannten Zweitwohnsitzanteile die Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt. Unter Würdigung dieser Aspekte, einer vergleichbaren Situation in den Nachbargemeinden und naturräumlich bedingt geringen Baulandpotenzialen wird empfohlen, die Stadt Tegernsee in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

4 Stellungnahme der Gemeinde 9182116 Gmund am Tegernsee

4.1 Einordnung im Gutachten

Die Gemeinde Gmund am Tegernsee einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 10,1 auf 100 Wohnungen auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 3,50 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit blieb zwischen den Jahren 2013 bis 2018 gleich. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 25 v. H. auf. Außerdem lag eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 5% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In der Stadt Tegernsee wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) nicht, durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3,0 v. H.) (knapp) nicht erfüllt. Damit war auch die Erfüllung einer der alternativen hinreichenden Bedingungen durch den Indikator Mietbelastungsquote (Schwellenwert 20 v.H.) nicht ausreichend.

| Indikator/Bedingung | Wert |
|---|------|
| Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | -4,9 |
| Indikator Leerstandsrate 2018 | 3,6 |
| Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | 4,2 |
| Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 | 23 |
| Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H. | 5,0 |
| Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | |
| Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr) | ja |
| Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr) | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt | |
| Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt | |

4.2 Stellungnahme der Gemeinde

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 der Folgen eines zunehmenden Mietpreisniveaus.
2. Die Bodenrichtwerte sind über 8 Jahre um ca. 190% gestiegen.
3. Knapp 9% der Wohnungen sind steuerpflichtige Zweitwohnsitze, die dem normalen Mietwohnungsmarkt entzogen sind.
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.
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 aktuellen Entwicklungen während der Corona-Epidemie, 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.

4.3 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 2019 ca. 12 € 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 für die Gemeindegröße außergewöhnliches Belastungsniveau.

Zu 2.: Bodenrichtwerte sind im Rahmen des Gutachtens nicht untersucht worden.

Zu 3.: Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristischen Regionen entsprechende Kapazitäten für die Wohnraumversorgung. Hierfür wurde im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zwar hilfsweise unterstellt, dass die Grenzen zwischen gewerblicher Nutzung, Freizeitnutzung und Nutzung zu Wohnzwecken nicht feststehen müssen. Empirisch feststellbar waren beispielsweise aus der letzten Zensuserhebung, dass offenbar ein relevanter Anteil der Wohnhaushalte in Wohnungen wohnte, die als Freizeitwohnungen firmierten. Dennoch ist anzunehmen, dass mangels aktueller Daten zum gewerblich vermieteten oder selbst genutzten Freizeitwohnungsbestand die Indikatorlage die tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände für hochgradig touristisch nachgefragte Gemeinden mit entsprechendem Anteil an Zweitwohnsitzen unterschätzen dürfte. Unter vollständiger Berücksichtigung der in der Stellungnahme genannten ca. 9% Zweitwohnsitze würde sich daher ein Wohnungsdefizit von 4% ergeben und damit die Bedingung für einen angespannten Wohnungsmarkt erfüllen. Entsprechende Auswirkungen auf die Leerstandsquote lassen sich nicht direkt quantifizieren, der Schwellenwert von 3% dürfte jedoch klar unterschritten werden.

Zu 4.: 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.

Zu 5.: Der Wohnungsbestand in Gmund am Tegernsee nahm zwischen 2013 und 2018 nach Zahlen der Landesstatistik um 4,3% zu. Dies kann als Anzeichen fehlender Baulandpotenziale gedeutet werden. Allerdings nahm auch die Bevölkerungszahl im Vergleichszeitraum nur um 3,3% zu. Lediglich unter Berücksichtigung der

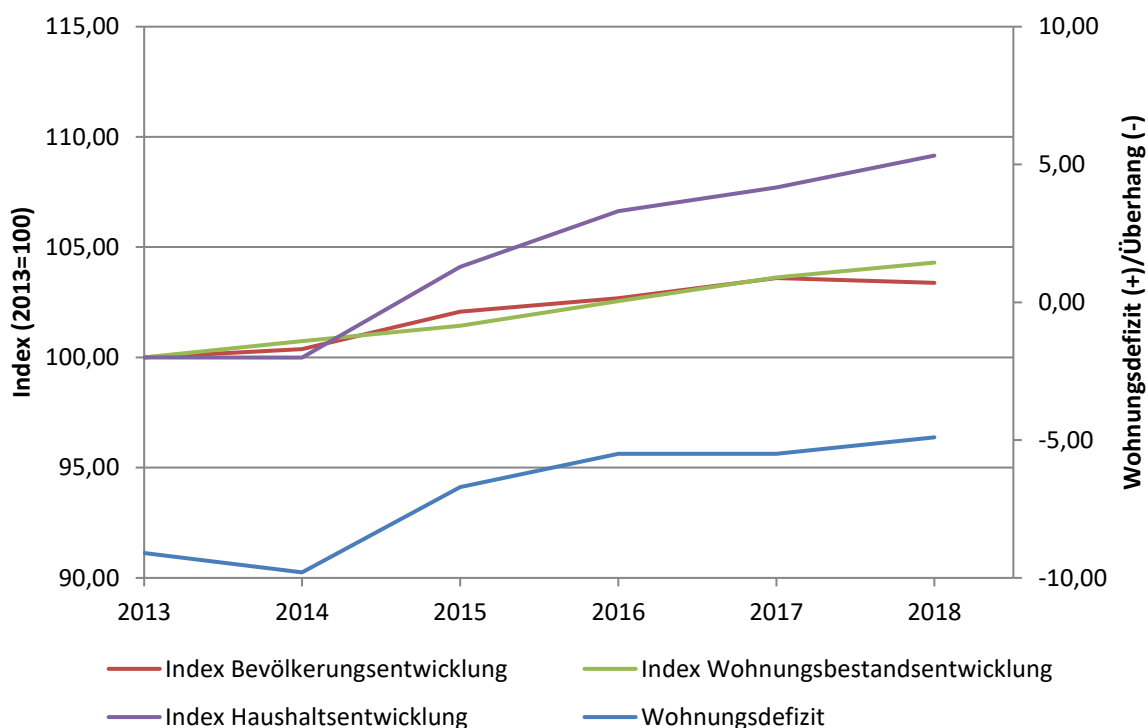
Haushaltsentwicklung ergibt sich eine zunehmende Wohnungsknappheit im Betrachtungszeitraum. Insofern widerspricht die empirisch festgestellte Entwicklung nicht dem Argument einer Verdrängung von Familienhaushalten in Folge der Angebotsknappheit.

Zu 6.: Die relative Zuwachsrate an Wohnungen von 4,3% im Bezugszeitraum lag im Mittelfeld 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.: Sondereffekte wie die in der Stellungnahme erwähnten Zuzugstendenzen aus den Großstädten in Regionen mit hohem Freizeitwert in Folge der Corona-Epidemie sind zum Beurteilungszeitraum des Gutachtens noch nicht beurteilungsrelevant gewesen, dürften aber bei einer planmäßigen Erneuerung der Gebietskulisse Gegenstand der Evaluation werden.

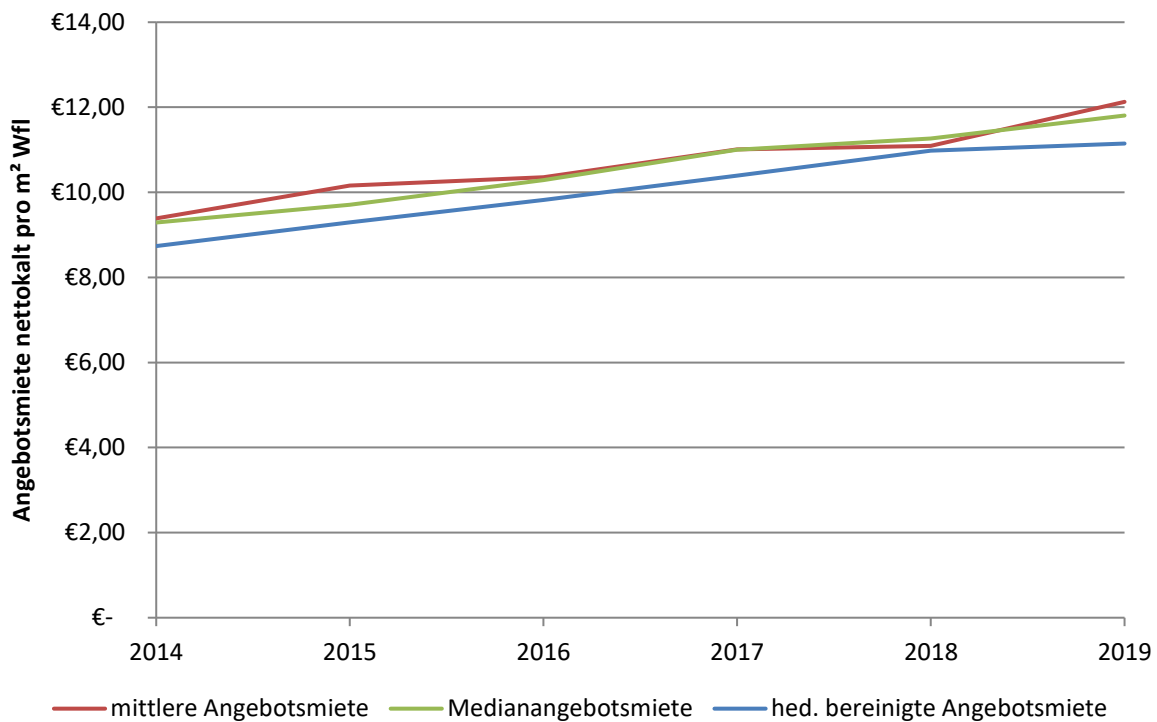
Zu 8.: Die Kaufpreisentwicklung am Wohnungsmarkt ist neben Knappheitsfaktoren wesentlich von der Zins- und Inflationsentwicklung geprägt und war daher nicht Gegenstand der indikatorgestützten Auswertung. Die tatsächliche Angebotsaktivität am Mietwohnungsmarkt in kleineren Gemeinden lässt sich anhand 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 Bevölkerungsstandes, Wohnungsbestandes und der Entwicklung der rechnerischen Haushaltszahlen, Wohnungsdefizit/Überhang 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Angesichts der Sondersituation sehr hoher Anteile von als Zweitwohnungen gehaltenen Wohnungsbeständen steht zu vermuten, dass die indikatorgestützte Einordnung 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 aufgrund des durch die touristische Nutzungskonkurrenz hohen Mietbelastungsniveaus wären unter Abzug der genannten Zweitwohnsitzanteile die Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt. Unter Würdigung dieser Aspekte, einer vergleichbaren Situation in den Nachbargemeinden und naturräumlich bedingt geringen Baulandpotenzialen wird empfohlen, die Gemeinde Gmund am Tegernsee in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

5 Stellungnahme der Gemeinde 9182137 Weyarn

5.1 Einordnung im Gutachten

Die Gemeinde Weyarn einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 0,8 auf 100 Wohnungen auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 3,0 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit hat sich zwischen den Jahren 2013 bis 2018 um 5,8 Prozentpunkte erhöht. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 18 v. H. auf. Außerdem lag eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 4,6% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In der Gemeinde Weyarn wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) sehr knapp nicht, durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3,0 v. H) gerade erfüllt. Jedoch war weder die hinreichende Bedingung überdurchschnittliche Mietbelastungsquote (Schwellenwert 20 v.H.) erfüllt noch die beiden Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ zusammen.

| Indikator/Bedingung | Wert |
|---|------|
| Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | -0,8 |
| Indikator Leerstandsrate 2018 | 3,0 |
| Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | 5,8 |
| Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 | 18 |
| Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H. | 4,6 |
| Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | ja |
| Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr) | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt | |
| Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt | |

5.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten und sieht sich im Ver

1. Die Lage der Gemeinde ist aufgrund der Nähe zu Stadt München, dem dortigen ÖV-Netz, der Autobahnerreichbarkeit günstiger als die der im Gutachten positiv eingestuften Gemeinden Irschenberg und Miesbach. Die Nähe zu Bahnhöfen des schienengebundenen Nahverkehrs und die gute Infrastrukturausstattung erhöht die Wohnraumnachfrage aus dem Ballungsraum heraus.
2. Die Zugehörigkeit zur Metropolregion bedingt höhere Mietpreise, erkennbar an Zulagen in tariflichen Entgelten.
3. Die Region ist touristisch nachgefragt.
4. Überdurchschnittliche Bevölkerungsgewinne, gemessen am Durchschnitt des Landkreises.
5. Trotz vermehrter Bautätigkeit keine Entlastung des Wohnungsmarktes aufgrund des überregionalen Nachfragedrucks.
6. Die Bodenrichtwerte sind über 10 Jahre um mehr als 360% gestiegen und liegen bei über 1.000 € im Hauptort.
7. Das Mietpreisniveau liegt über dem der positiv eingestuften Nachbargemeinde Irschenberg, bei ca. 12-17€/m² für Neubauten. Die Frequenz von Vermietungsangeboten liegt auf sehr niedrigem Niveau.
8. Die Flächenplanung sieht keine größeren Wachstumspotenziale für Siedlungserweiterungen vor, mit der Folge von Verdrängungswettbewerb unterer Einkommensgruppen.

5.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Die empirischen Befunde (vgl. Abb. 1 und 2) bestätigen eine intensive Neubautätigkeit sowie ein hohes Bevölkerungswachstum. Die genannte Nachbargemeinde Irschenberg ist jedoch nicht aufgrund ihrer eigenen Indikatorlage als angespannter Wohnungsmarkt eingestuft worden, sondern aufgrund der ermittelten Anspannung in den Nachbargemeinden.

Zu 2.: Die Gemeinde Weyarn ist wie der gesamte Landkreis Miesbach (mit Ausnahme von Miesbach und Holzkirchen) aktuell in Mietenstufe IV nach Anlage 1 zu §12 Wohngeldgesetz eingestuft. Eine grundsätzlich höheres örtliches Mietpreisgefüge im Bereich der Bestandsmieten ist daraus nicht feststellbar. Das ermittelte Angebotsmietpreisniveau von ca. 12 € im Jahr 2019 ist aufgrund der geringen Zahl an örtlich auswertbaren Angeboten auf Ebene des Mittelbereichs Miesbach/Hausham als Mittelwert der Angebote aus den Gemeinden Bayrischzell, Fischbachau, Hausham, Irschenberg, Otterfing, Schliersee, Valley, Warngau und Weyarn ermittelt worden. Statistisch abgesicherte Aussagen über ein lokal höheres Mietpreisniveau lassen sich daraus nicht ableiten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die genannten Unterschiede in der Erreichbarkeit und Lagegunst zu einer Ausdifferenzierung des Mietpreises beitragen. Örtlich höhere Marktmieten lassen sich daher nicht ausschließen.

Zu 3.: Die Nutzungskonkurrenz in Form von Zweitwohnsitzen und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristischen Regionen Kapazitäten für die Wohnraumversorgung. In wie weit dies hier der Fall ist, wurde von der Gemeinde nicht beziffert, so dass die möglichen Auswirkungen nicht quantifizierbar sind.

Zu 4.: Siehe die Ausführungen zu 1. Die nach Landeszahlen im Betrachtungszeitraum festgestellten Bevölkerungszuwachsraten von fast 13% zwischen 2013 und 2018 sind auch im Landesmittel als überdurchschnittlich hoch zu bezeichnen. Lediglich in 3% der bayerischen Gemeinden lagen die Wachstumsraten über diesem Wert.

Zu 5.: Der Wohnungsbestand in Weyarn nahm zwischen 2013 und 2018 nach Zahlen der Landesstatistik um 13% zu, damit belegt Weyarn einen Platz unter den 3% der bayerischen Gemeinden mit den höchsten Zuwachsraten. Zwar nahm auch die Bevölkerungszahl im Vergleichszeitraum in etwa proportional dazu zu. Lediglich unter Berücksichtigung der Haushaltsentwicklung ergibt sich eine deutlich zunehmende

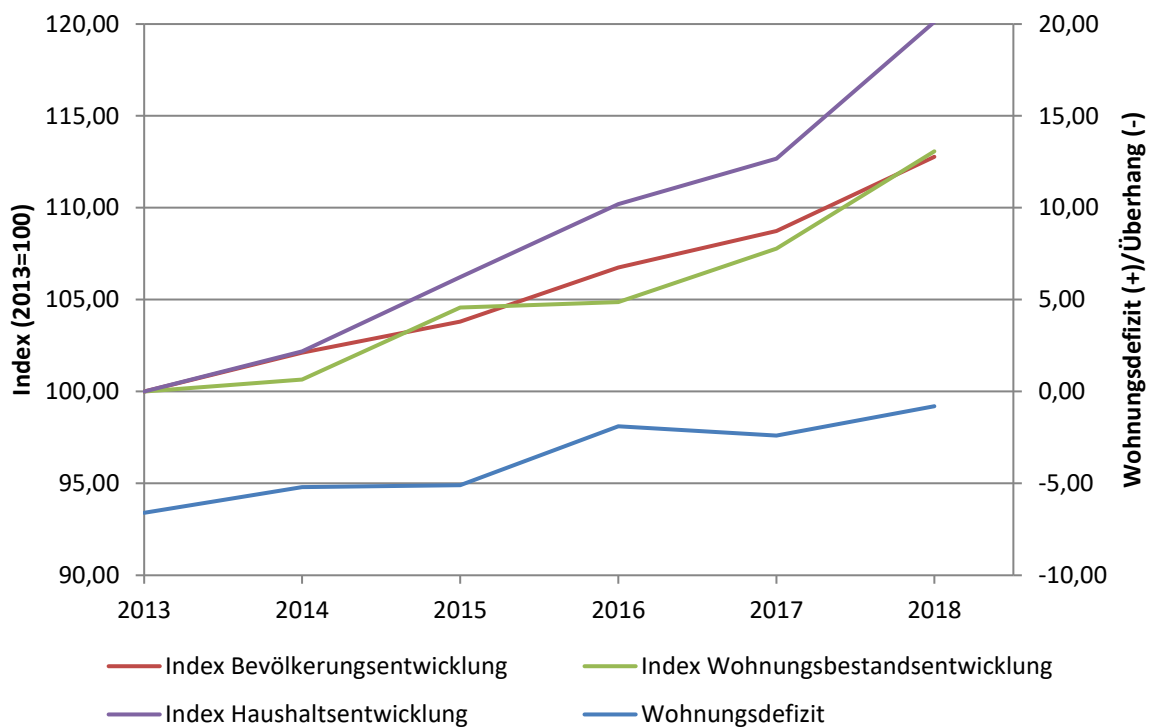
Wohnungsknappheit im Betrachtungszeitraum. Zusammen mit der Mietpreisentwicklung ist der Beobachtung daher zuzustimmen.

Zu 6.: Bodenrichtwerte sind im Rahmen des Gutachtens nicht untersucht worden, bestätigen aber die entsprechenden Indikatoren in der Tendenz.

Zu 7.: Siehe die Ausführungen zu 2. Die genannten Neuvermietungsmieten sind angesichts der oben genannten Durchschnittsmarktmieten für Bestandsobjekte plausibel. Die tatsächliche Angebotsaktivität in kleineren Gemeinden lässt sich anhand öffentlicher Vertriebswege wie z.B. Internetplattformen nur unzureichend beobachten, da Vermietungen oftmals über informelle Kanäle eingeleitet werden. Dennoch besteht grundsätzlich ein enger Zusammenhang zwischen geringer Verfügbarkeit/Vermietungsfrequenz und Nachfrageüberhang bzw. steigenden Preisen. Die Beobachtung dürfte daher zutreffen.

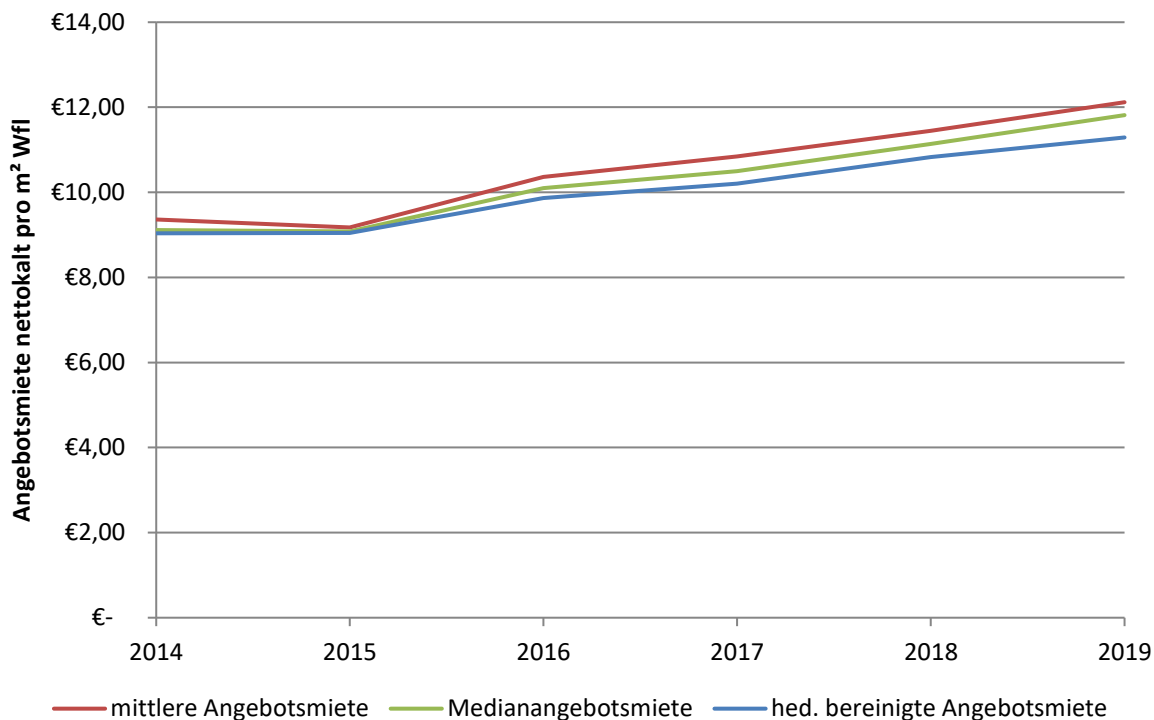
Zu 8.: Im Beurteilungszeitraum sind offenbar keine erkennbaren Restriktionen aufgetreten, wie die außergewöhnliche Bautätigkeit der Vergangenheit nahelegt. In wie weit eine Ausschöpfung der weiteren Siedlungsflächenpotenziale den Wohnungsmarkt zukünftig beeinträchtigt, wäre Gegenstand einer zukünftigen Fortschreibung der Gebietskulisse.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Bevölkerungsstandes, Wohnungsbestandes und der Entwicklung der rechnerischen Haushaltszahlen, Wohnungsdefizit/Überhang 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Weyarn stellt insofern einen Grenzfall unter den betrachteten Kommunen dar, als die Gemeinde hinsichtlich der indikatorgestützten Einordnung in mehreren Fällen nur knapp unter der Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt liegt. Dies gilt jedoch auch für verschiedene vergleichbare Gemeinden und ist der Notwendigkeit einer Grenzziehung geschuldet. Es ist daher zu prüfen, in wie weit die indikatorgestützte Einordnung die örtlichen Zustände möglicherweise unterschätzen könnte. Hier ist hinsichtlich des Anspannungsniveaus zwar festzustellen, dass die Schwellenwerte hinsichtlich des Wohnungsdefizits und der Leerstandsrate erfüllt sind, nicht jedoch das strukturtypische Mietbelastungsniveau. Auch wenn dieses aufgrund der Datenlage nicht in der Lage ist, örtliche Sondersituationen gerade in kleineren Gemeinden hinreichend genau abzubilden, liegen keine belastbaren Aussagen vor, die eine Abweichung von der Indikation im Vergleich zum regionalen Umfeld rechtfertigen. Gerade in ländlich geprägten Wohnungsmärkten mit kleinteiligen Marktstrukturen vor allem im Mietwohnungsmarkt kann nicht unbedingt von der vorwiegend in Form von Grundeigentum stattfindenden Neubautätigkeit zu aktuellen Preisen auf die Bestandsmietenstruktur geschlossen werden. Damit kann eine angespannte Versorgungslage zwar bestätigt werden, ohne dass damit jedoch ein Niveau verbunden sein muss, das im Landesvergleich eine Einstufung rechtfertigen würde.

Hinsichtlich der Mietpreis- und Versorgungsdynamik können lokale Effekte jedoch nicht ausgeschlossen werden, da die zur Verfügung stehenden Daten das Vermietungsgeschehen in kleinen Gemeinden nur ausschnittsartig wiedergeben können. Angesichts der Tatsache, dass die Gemeinde Weyarn den Schwellenwert im Bereich der alternativen hinreichenden Bedingung Veränderung des Wohnungsdefizits nur sehr knapp unterschritten hat und die vorgebrachten Argumente für ein örtlich höheres Mietpreiswachstum, als im Durchschnitt der oben genannten Gemeinden festgestellt wurde, nicht widerlegt werden können, kann dem Verlangen der Gemeinde Weyarn zur Einordnung in den Geltungsbereich der Verordnung sachlich zugestimmt werden.

6 Stellungnahme der Gemeinde 9182131 Markt Schliersee

6.1 Einordnung im Gutachten

Schliersee weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 8,40 auf 100 Wohnungen. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 3,5 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm zwischen 2013 bis 2018 um 2,2 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 4,6% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor. Die strukturelle mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 22 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In der Gemeinde Schliersee wurde die notwendige Bedingung weder durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) noch durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3,0 v. H.) erfüllt. Die Mietpreissteigerungsrate lag bei 4,6% (Schwellenwert 6,0 v. H.), das rechnerische Wohnungsdefizit erhöhte sich um 2,2 v. H. (Schwellenwert 6,0 v. H.). Als einzige Bedingung wird damit die überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (Schwellenwert 20 v.H.).

| Indikator/Bedingung | Wert |
|---|-------|
| Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | -8,40 |
| Indikator Leerstandsrate 2018 | 3,50 |
| Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | 2,20 |
| Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 | 22,00 |
| Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H. | 4,60 |
| Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | |
| Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr) | ja |
| Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr) | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt | |
| Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt | |

6.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Die naturräumlichen Bedingungen erschweren eine weitere Baulandentwicklung.
2. Hohe Nachfrage nach Wohnraum durch Bevölkerungszuwachs mit der Folge hoher Mietpreise, geringerer Zuwachsraten des Wohnungsbestands als der Bevölkerung.
3. Fehlender preiswerter Wohnraum für Angestellte und Personal im touristischen Sektor sowie für Familien und Bedarfe im niedrigpreisigen Segment.
4. Nachfrageübersprung aus den Nachbargemeinden sowie aus der Metropolregion München.
5. Eine hohe Zahl an Zweitwohnsitzen und touristisch vermieteten Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt Kapazitäten zur dauerhaften Nutzung.
6. Mangel an gemeindeeigenen Grundstücken für die kommunale Wohnungspolitik.
7. Verringerung der Leerstandsrate.
8. Bodenpreissteigerungen.
9. Fehlende Aktualität der Datenbasis

6.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Der Wohnungsbestand in Schliersee nahm zwischen 2013 und 2018 nach Zahlen der Landesstatistik um ca. 4,4% zu. Damit lag Schliersee hinsichtlich der relativen Wohnbautätigkeit im Mittelfeld aller bayerischen Gemeinden. Dies deutet noch nicht auf eine besondere Knappheit an Baumöglichkeiten in der Betrachtungsperiode hin. Eine Aussage für die Potenziale in der weiteren Zukunft ist daraus jedoch nicht abzuleiten. Die vorgebrachten naturräumlichen Tatbestände sind nachvollziehbar.

Zu 2.: Die Bevölkerungszahl nahm zwischen 2013 und 2018 nach Zahlen der Landesstatistik um 2,3% zu und damit schwächer als die Wohnbautätigkeit. Eine deutliche Abweichung zwischen der Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Wohnbautätigkeit ist damit nicht belegbar. Allerdings ist hinsichtlich der Wohnraumnachfrage in erster Linie die Zahl der Haushalte maßgeblich. Hier zeigen die rechnerischen Haushaltszahlen eine etwas über der Neubautätigkeit liegende Wohnungsnachfrage, mit der Folge, dass der rechnerisch verfügbare Wohnungsüberhang in dieser Periode geringer geworden ist. Ebenfalls nicht von der Landesstatistik sind Bevölkerungsanteile in Nebenwohnsitzen.

Zu 3.: Das Gutachten bestätigt ein überdurchschnittlich hohes Mietpreiswachstum, das allerdings mangels ausreichender Daten für Schliersee nur im größeren Kontext festgestellt werden konnte. Das Mietpreinsniveau geht in die Entscheidung nur im Zusammenhang mit der Einkommenseite als mittlere Mietkostenbelastung ein. Auch hier bestätigen die Ergebnisse der statistischen Auswertung ein für die Gemeindegröße außergewöhnliches Belastungsniveau.

Zu 4.: Die Möglichkeit, regionale Wohnungsmärkte im Kontext der Anspannung im näheren Umkreis zu betrachten, war Gegenstand des Auswahlmechanismus im Gutachten. Hierzu wurde es als erforderlich angesehen, dass die Mehrheit der Nachbargemeinden einer Gemeinde als angespannt eingestuft werden, um ungeachtet der eigenen Einstufung selbst als angespannt gelten zu dürfen, wobei eine Mindestzahl von 4 positiv eingestuften Nachbargemeinden erforderlich war. Im örtlichen Umgriff der Gemeinde Schliersee sind die Nachbargemeinden Hausham, Fischbachau und Rottach-Egern entsprechend als angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des Gutachtens ermittelt worden. Dies war nicht ausreichend, um eine entsprechende Änderung des Status der Gemeinde Schliersee zu ermöglichen. Angesichts der vermuteten systematischen Unterschätzung der tatsächlich verfügbaren Wohnungsüberhänge in der regional von hoher touristischer Nachfrage geprägten Wohnungsmarktregion kann jedoch davon ausgegangen werden, dass entsprechende Nachfrageüberhänge auch zu Übersprungseffekten auf den örtlichen Wohnungsmarkt erfolgen.

Zu 5. Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristischen Regionen entsprechende Kapazitäten für die Wohnraumversorgung. Hierfür wurde im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zwar hilfsweise unterstellt, dass die Grenzen zwischen gewerblicher Nutzung,

Freizeitnutzung und Nutzung zu Wohnzwecken nicht feststehen müssen. Empirisch feststellbar waren beispielsweise aus der letzten Zensuserhebung, dass offenbar ein relevanter Anteil der Wohnhaushalte in Wohnungen wohnte, die als Freizeitwohnungen firmierten. Dennoch ist anzunehmen, dass mangels aktueller Daten zum gewerblich vermieteten oder selbst genutzten Freizeitwohnungsbestand die Indikatorlage die tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände für hochgradig touristisch nachgefragte Gemeinden mit entsprechendem Anteil an Zweitwohnsitzen unterschätzen dürfte. Anzeichen hierfür ist in der Indikatorlage eine deutliche Spreizung zwischen geringer Leerstandsrate und gleichzeitig einem rechnerisch relativ hohen Wohnungsüberhang, der im Falle von Schliersee ca. 8% ausmacht, während die rechnerische Leerstandsquote bei ca. 3,5% liegt. Da keine Zahlen zu Zweitwohnsitzen gemacht werden, kann eine entsprechende Abschätzung einer korrigierten Wohnungsdefizit/Überhangrechengröße nicht gemacht werden. Entsprechende Auswirkungen auf die Leerstandsquote lassen sich nicht direkt quantifizieren, der Schwellenwert von 3% dürfte jedoch unterschritten werden.

Zu 6.: Maßnahmen der kommunalen Wohnungsbaupolitik sind nicht Gegenstand der gutachterlichen Beurteilung gewesen, da sie sich einer systematischen Bewertung entziehen.

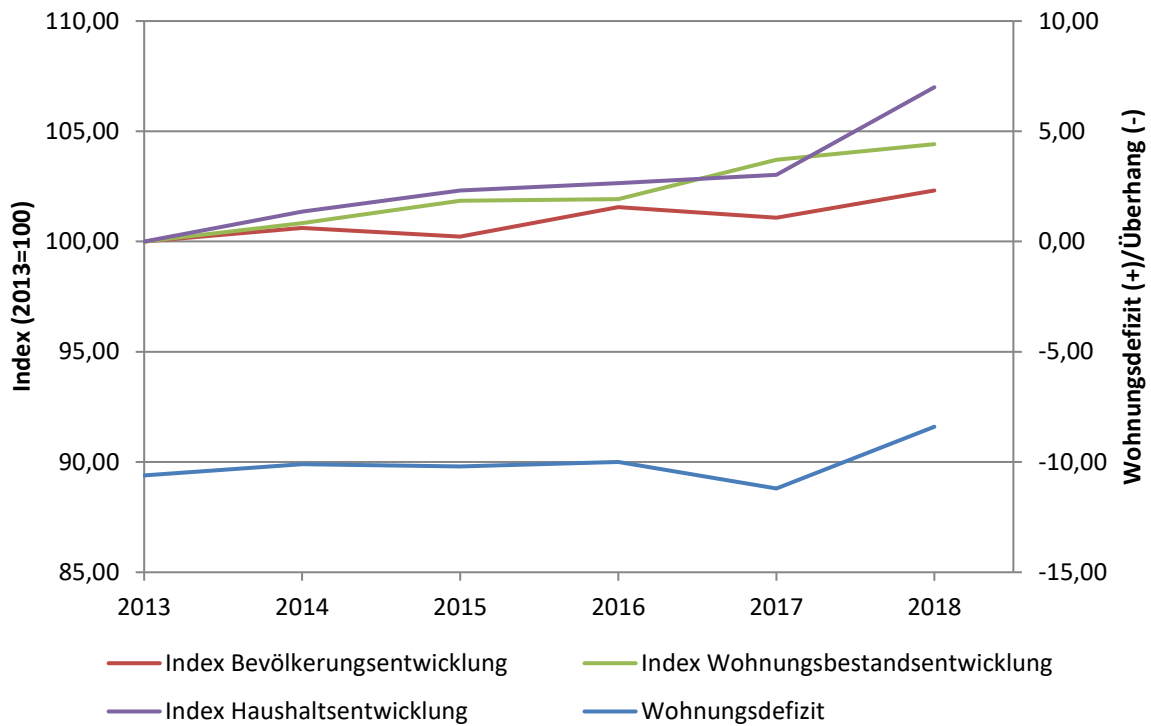
Zu 7.: Die Ermittlung der Leerstandsrate auf Gemeindeebene ist flächendeckend nicht mit einheitlichen Erhebungsmethoden möglich. Der im Gutachten angewandte Ansatz einer Extrapolation gemeindespezifischer Werte anhand von kreisweiten Schätzwerten bestätigt eine abnehmende Leerstandsrate.

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

Zu 9.: 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. Sondereffekte wie die in der Stellungnahme erwähnten Zuzugstendenzen aus den Großstädten in Regionen mit hohem Freizeitwert in Folge der Corona-Epidemie sind zum Beurteilungszeitraum des Gutachtens noch nicht beurteilungsrelevant gewesen, dürften aber bei einer planmäßigen Erneuerung der Gebietskulisse Gegenstand der Evaluation werden.

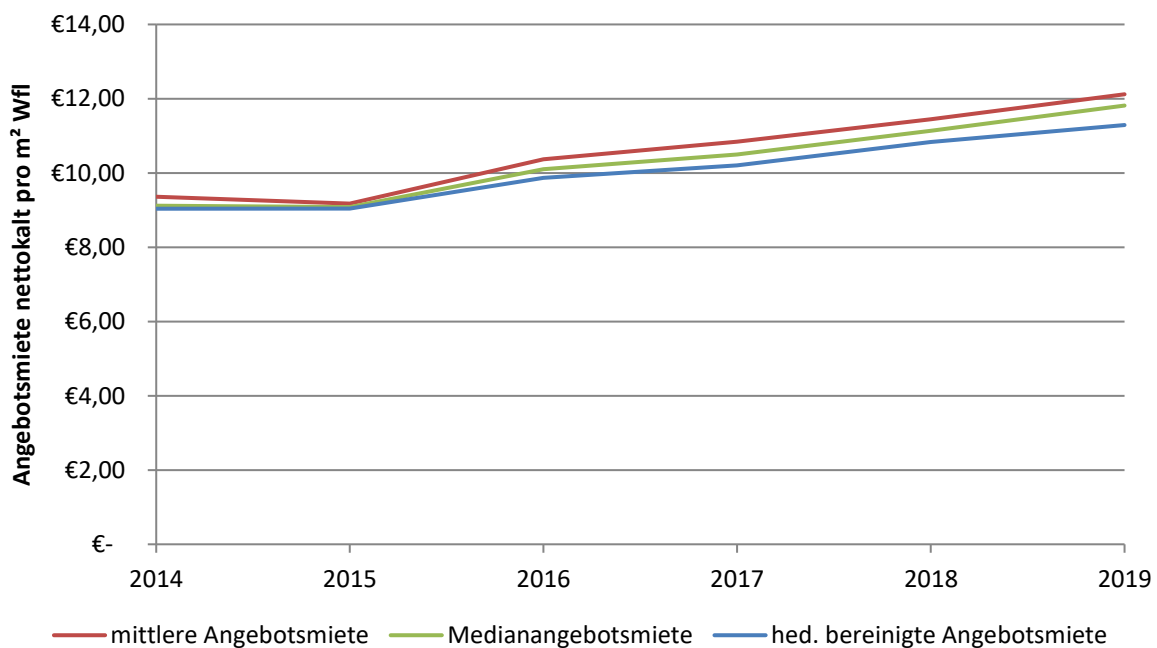
Insgesamt zeigt der Wohnungsmarkt der Gemeinde Schliersee im Betrachtungszeitraum keine stabilen Anzeichen einer zunehmenden Verschlechterung der Versorgungslage im Sinne eines zunehmenden Wohnungsdefizits, auch wenn ein stetiges Mietpreiswachstum erkennbar ist. Angesichts der aus den vorgebrachten Argumenten erkennbaren Sondersituation, insb. hoher Anteile von als Zweitwohnungen gehaltenen Wohnungsbeständen, steht jedoch zu vermuten, dass die indikatorgestützte Einordnung 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 aufgrund des durch die touristische Nutzungskonkurrenz hohen Mietbelastungsniveaus, einer vergleichbaren Situation in den Nachbargemeinden und naturräumlich bedingt geringen Baulandpotenzialen wird daher empfohlen, die Gemeinde Schliersee in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Bevölkerungsstandes, Wohnungsbestandes und der Entwicklung der rechnerischen Haushaltszahlen, Wohnungsdefizit/Überhang 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

7 Stellungnahme der Gemeinde 9174136 Petershausen

7.1 Einordnung im Gutachten

Petershausen weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 2,2 auf 100 Wohnungen. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 0,7 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 2,7 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 4% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 19 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Petershausen wurde die notwendige Bedingung zwar nicht durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0), aber durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) erfüllt. Jedoch wurde knapp keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt. Allerdings lag die strukturelle Mietbelastungsquote mit 19 v. H. nur knapp unter dem Schwellenwert von 20 v. H. Damit hat die Gemeinde die Kriterien nur knapp verfehlt.

| Indikator/Bedingung | Wert |
|---|-------|
| Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | -2,20 |
| Indikator Leerstandsrate 2018 | 0,70 |
| Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | 2,70 |
| Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 | 19,00 |
| Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H. | 4,00 |
| Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | ja |
| Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr) | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt | |
| Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt | ja |

7.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Lage im Ballungsraum München mit hoher Wohnungsnachfrage aufgrund der guten ÖV-Verkehrsanbindung.
2. Gesteigerte Neubauaktivität in den Jahren nach dem Betrachtungszeitraum des Gutachtens, dennoch anhaltende Nachfrage und Verfügbarkeitsprobleme im niedrigpreisigen Segment.
3. Auflösung von Übergangsunterkünften für Asylbewerber führt prospektiv zu weiteren Belastungen des Wohnungsmarktes.
4. Höheres Mietpreisniveau als in den Nachbargemeinden.

7.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1. Die Entwicklung im Zeitablauf des Betrachtungsraums bestätigt diese Tatsache. Zwischen 2013 und 2018 nahm die Einwohnerzahl um mehr als 5% zu, die Wohnungsbestände jedoch nur um weniger als 4%. Dies wird im Gutachten in Form eines zunehmende Wohnungsdefizit und einer rechnerisch sehr geringe Leerstandsrate bestätigt.

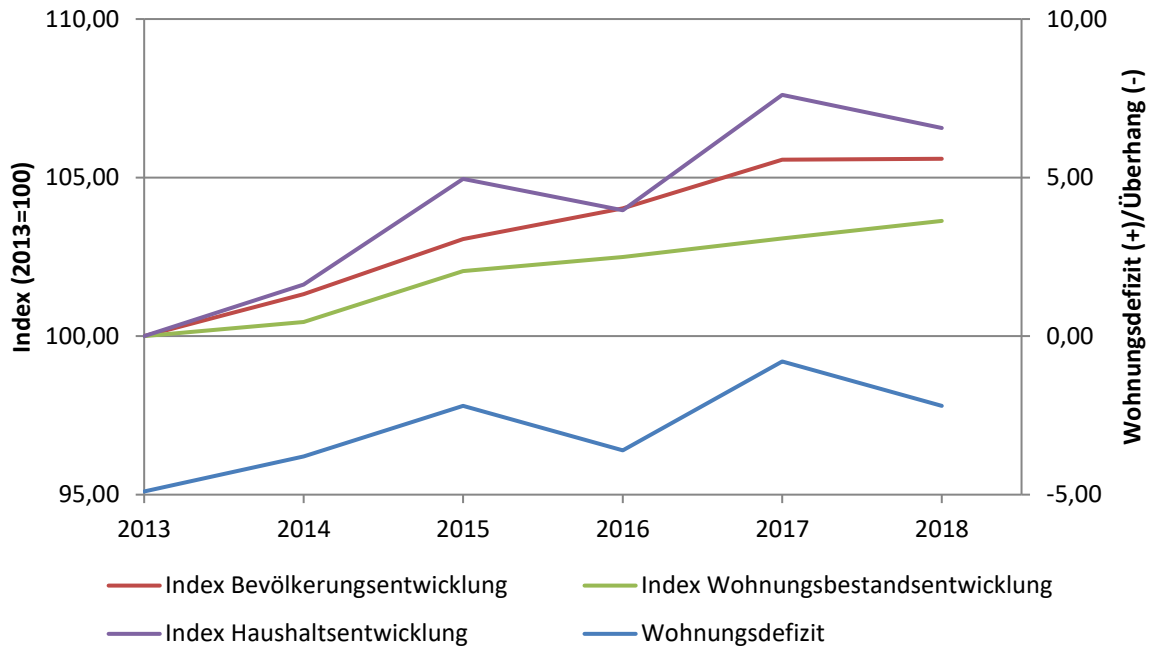
Zu 2.: Die genannten Zahlen stellen ca. eine Verdopplung der Neubaurate gegenüber dem Betrachtungszeitraum 2013-2018 dar. Es kann jedoch noch nicht prospektiv nicht abgeschätzt werden, in wie weit sich dadurch das Wohnungsdefizit in der Gemeinde verändern wird, da hierfür regionale Nachfrageüberhänge entsprechend berücksichtigt werden müssen.

Zu 3.: Anders als im Erstgutachten wurden Asylbewerber mit Erstwohnsitz in einer Gemeinde als wohnungsnachfragerrelevant betrachtet und bei den Versorgungsdefiziten bereits berücksichtigt.

Zu 4.: Im Gutachten wurde für das Jahr 2019 eine mittlere Angebotsmiethöhe von ca. 11 € pro m² Wfl. festgestellt. Dies liegt in etwa auf dem empirisch ermittelten Niveau der Nachbargemeinden Weichs und Vierkirchen, sowie etwas über dem Niveau der Nachbargemeinden im Landkreis Freising. Ein signifikant höheres Mietpreisniveau kann daher nicht bestätigt werden. Das Mietpreisniveau ist jedoch nur implizit in der Indikatorgröße Mietbelastungsniveau berücksichtigt.

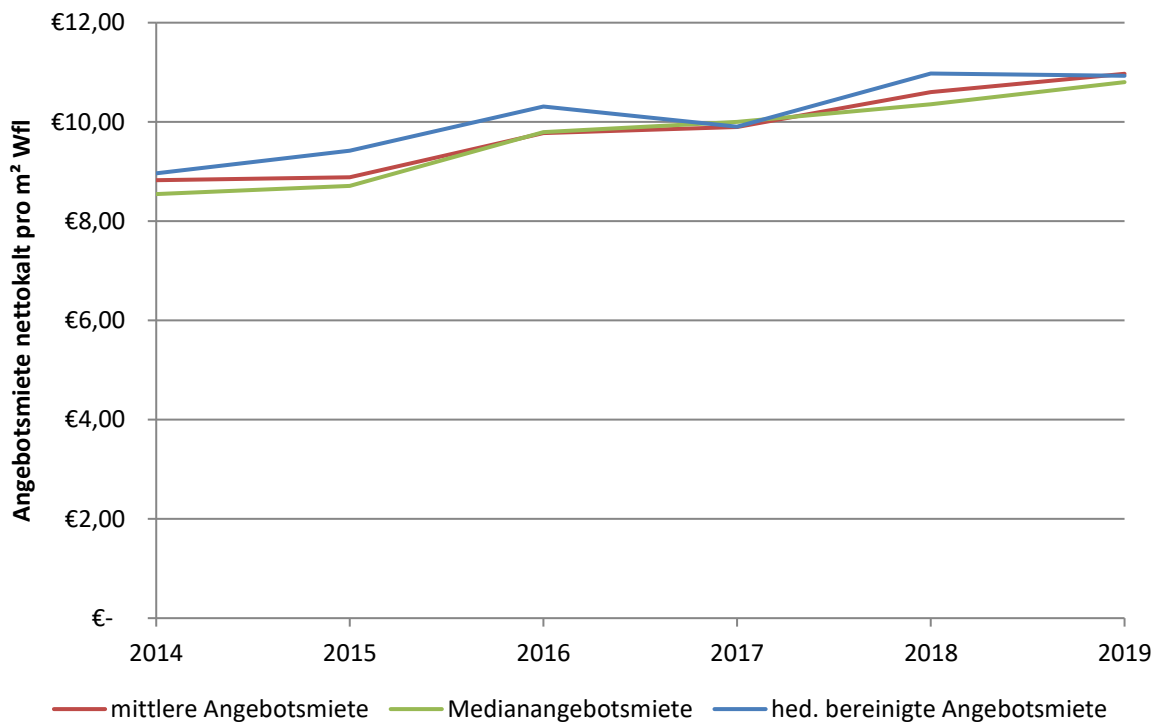
Petershausen erfüllte lediglich wegen der knappen Unterschreitung des Schwellenwertes Mietbelastungsquote um einen Prozentpunkt nicht die kumulativen Bedingungen und stellt daher einen Grenzfall dar. Angesichts der erkennbaren Tendenz zunehmender Anspannung und der Verortung im engeren Ballungsraum München ist auch trotz gesteigerter Neubautätigkeit zu vermuten, dass die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt weiterhin anhält. Unter Würdigung der Vorbringungen wird empfohlen, die Gemeinde Petershausen in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Bevölkerungsstandes, Wohnungsbestandes und der Entwicklung der rechnerischen Haushaltszahlen, Wohnungsdefizit/Überhang 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

8 Stellungnahme der Gemeinde 9174121 Haimhausen

8.1 Einordnung im Gutachten

Haimhausen weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 2,9 auf 100 Wohnungen auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 1,3 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 4,6 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 5,5% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 18 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Haimhausen wurde die notwendige Bedingung zwar nicht durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0), aber durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) erfüllt. Jedoch wurde knapp keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt. Damit hat die Gemeinde die Kriterien nur knapp verfehlt. Im Erstgutachten 2018 waren die Bedingungen durch die hinreichende Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt gewesen.

| Indikator/Bedingung | Wert |
|---|------|
| Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | -2,9 |
| Indikator Leerstandsrate 2018 | 1,3 |
| Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | 4,6 |
| Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 | 18 |
| Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H. | 5,5 |
| Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | ja |
| Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr) | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt | |
| Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt | ja |

8.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Lage im Ballungsraum München mit guter multimodaler Verkehrsanbindung, regionalen naturräumlichen und kulturellen Qualitäten und Infrastrukturausstattung bedingt hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt.
2. Die planungsrechtlichen und naturräumlichen Bedingungen reduzieren die Grundstücksverfügbarkeit und eine weitere Baulandentwicklung. Aufgrund der Knappheit kommen Einheimischenmodelle zum Einsatz.
3. Hohe Mieten und Verdrängungseffekte am Wohnungsmarkt durch Gutverdienerhaushalte infolge der regionalen Arbeitsmarktstruktur mit negativen Auswirkungen auf Arbeitskräfte im niedrigen Einkommensbereich.
4. Ungedeckter Wohnraumbedarf für Asylbewerber und Obdachlose
5. Die gutachterlich festgestellte Mietbelastungsquote ist für untere Einkommensgruppen zu niedrig angesetzt.
6. Die Vermietungstätigkeit findet oftmals durch persönliche Kontakte statt und lässt sich über Vermietungsportale nicht vollständig erfassen.
7. Die Herabstufung gegenüber dem Erstgutachten ist nicht durch die Wohnungsmarktlage gerechtfertigt, da sich diese nicht verbessert hat

8.3 Beurteilung

Zu 1.: Der Wohnungsbestand in Heimhausen nahm zwischen 2013 und 2018 nach Zahlen der Landesstatistik um 9% zu, die Einwohnerzahl um fast 10%, beides stellt im Landesvergleich ein weit überdurchschnittliches Wachstum. Insofern ist den Ausführungen zuzustimmen.

Zu 2.: Die unter 1. angeführten Zuwachsraten lassen für die Vergangenheit nicht auf Flächenknappheit schließen. Eine Aussage für die Zukunft ist damit jedoch nicht zu treffen. Insofern kann dem Argument nicht widersprochen werden.

Zu 3.: Das Gutachten bestätigt ein hohes Mietpreisniveau und -wachstum. Das anhand der Angebotsmieten nachgewiesene mittlere nicht qualitätsbereinigte Niveau betrug im Jahr 2019 mehr als 12 € pro m², das qualitätsbereinigte Niveau bei ca. 11 € pro m². Das ermittelte Angebotsmietpreisniveau ist aufgrund der geringen Zahl an örtlich auswertbaren Angeboten auf Ebene des Mittelbereichs Dachau als Mittelwert der Angebote aus den Gemeinden Altomünster, Bergkirchen, Erdweg, Haimhausen, Hebertshausen, Röhrmoos, Schwabhausen, Hilgertshausen-Tandern, Vierkirchen und Weichs ermittelt worden. Statistisch abgesicherte Aussagen über ein lokal höheres Mietpreisniveau lassen sich daraus nicht ableiten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die genannten Unterschiede in der Erreichbarkeit und Lagegunst zu einer Ausdifferenzierung des Mietpreises beitragen. Örtlich höhere Marktmieten lassen sich daher nicht ausschließen.

Zu 4.: Zu 3.: Anders als im Erstgutachten wurden Asylbewerber mit Erstwohnsitz in einer Gemeinde als wohnungsnachfragerrelevant betrachtet und bei den Versorgungsdefiziten bereits berücksichtigt.

Zu 5.: Wie die methodischen Ausführungen zur Mietbelastungsquote im Gutachten zeigen, wird die Quote durch nicht fremdübliche Gebrauchsüberlassungen (z.B. mietfreies Wohnen im Familienverbund) nach unten verzerrt. Diesbezüglich ist aufgrund der inkonsistenten Datenlage des Mikrozensus 2018 (gegenüber 2014) auch kein Vergleich der Höhe nach zu den Kennwerten des Erstgutachtens möglich, wo Haimhausen mit 27% Belastungsquote angesetzt wurde (weitgehend ohne Berücksichtigung nicht fremdüblicher Vermietungsfälle). Abgesehen davon ist bei der Beurteilung der Belastungsquote zu berücksichtigen, dass viele Altvertragsmieten weit unter den am aktuellen Rand verlangten Marktmieten liegen.

Zu 6.: Die tatsächliche Angebotsaktivität in kleineren Gemeinden lässt sich anhand öffentlicher Vertriebswege wie z.B. Internetplattformen nur unzureichend beobachten, da Vermietungen oftmals über informelle Kanäle eingeleitet werden (vgl. die Ausführungen zu 3.). Es ist jedoch davon auszugehen, dass formelle Vertriebswege eher im höherpreisigen Segment angesiedelt sind. Unter Berücksichtigung des über persönliche

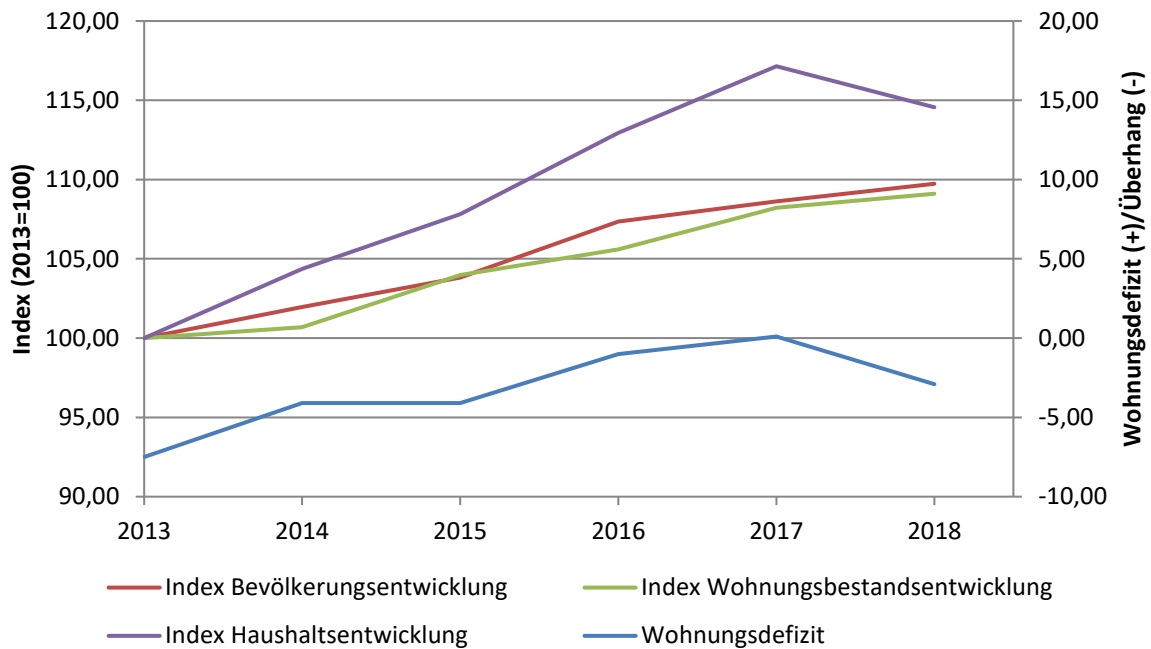
Kontakte geführten Vermietungsgeschehen dürfte daher ein geringeres mittleres Mietpreisniveau resultieren.

Zu 7.: Die tatsächlich zunehmende rechnerische Verschlechterung der Wohnversorgung lässt sich empirisch nachvollziehen (vgl. Abb. 1), wenn die gegenläufige Tendenz bei der Entwicklung der Haushaltszahlen vorwiegend als Folge der statistischen Ungenauigkeit bei der Ermittlung der Haushaltsgröße zu verstehen ist. Tatsächlich führt allein die aufgrund inkonsistenter Datengrundlagen zur rechnerischen Mietbelastungsquote erfolgte Unterschreitung des Schwellenwerts bei der Mietbelastungsquote für die Gemeinde Heimhausen zu einer anderen Einstufung im Gutachten.

Heimhausen stellt insofern einen Grenzfall unter den betrachteten Kommunen dar, als die Gemeinde hinsichtlich der indikatorgestützten Einordnung in mehreren Dimensionen nur knapp unter der Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt liegt und lediglich aufgrund der methodisch bedingten veränderten Datengrundlage zur Schätzung der Mietbelastungsquote aus dem Geltungsbereich der Verordnung entfallen war. Auch wenn diese aufgrund der Datenlage nicht geeignet ist, örtliche Sondersituationen gerade in kleineren Gemeinden hinreichend genau abzubilden, kann der Argumentation, die eine Abweichung von der Indikation im Vergleich zum regionalen Umfeld rechtfertigt, zugestimmt werden, zumal die im Erstgutachten ermittelte Mietbelastungsquote deutlich über dem damals angewandten Schwellenwert lag.

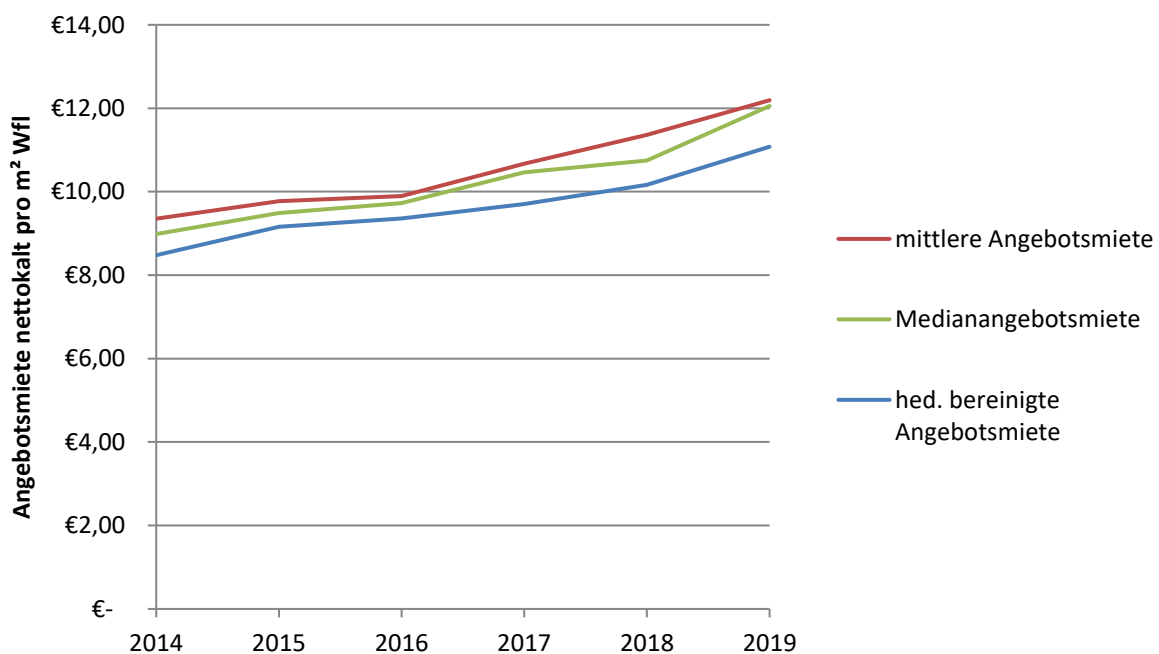
Auch hinsichtlich der Mietpreisdynamik können lokale Effekte jedoch nicht ausgeschlossen werden, da die zur Verfügung stehenden Daten das Vermietungsgeschehen in kleinen Gemeinden nur ausschnitthaft wiedergeben können. Angesichts der Tatsache, dass die Gemeinde Heimhausen den Schwellenwert im Bereich der alternativen hinreichenden Bedingungen Mietpreiswachstum und Veränderung des Wohnungsdefizits nur knapp unterschritten hat, kann dem Verlangen der Gemeinde Heimhausen zur Einordnung in den Geltungsbereich der Verordnung auch unter diesem Aspekt sachlich zugestimmt werden.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Bevölkerungsstandes, Wohnungsbestandes und der Entwicklung der rechnerischen Haushaltszahlen, Wohnungsdefizit/Überhang 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

9 Stellungnahme der Stadt 9574156 Schwaig b. Nürnberg

9.1 Einordnung im Gutachten

Schwaig b. Nürnberg weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von -0,70 auf 100 Wohnungen auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 2,80 v. H. festgestellt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 3,70 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 5,3% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor. Die strukturelle mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 17 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Schwaig b. Nürnberg wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3,0 v. H.) erfüllt. Jedoch wurde keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt. Im Erstgutachten 2018 war Schwaig bei Nürnberg hingegen als angespannter Wohnungsmarkt ausgewiesen.

| Indikator/Bedingung | Wert |
|---|-------|
| Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | -0,70 |
| Indikator Leerstandsrate 2018 | 2,80 |
| Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | 3,70 |
| Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 | 17,00 |
| Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H. | 5,30 |
| Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | ja |
| Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr) | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt | |
| Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt | ja |

9.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf folgenden Argumenten:

1. Lage angrenzend an die Stadt Nürnberg mit unmittelbarer Nachbarschaft zu gehobenen Wohnlagen.
2. Einstufung einiger Nachbargemeinden als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne der Verordnung bei ähnlicher Wohnungsmarktlage.
3. Starkes Wachstum der Bodenrichtwerte um ca. 20% im Zweijahresrhythmus.
4. Geringes Angebot an verfügbaren Mietwohnungen bei Angebotsmietpreisen von bis zu 12-14€/m².
5. Unzulässige niedrige Einstufung im Wohngeld durch Zuordnung zum kreisweiten Mietenniveau.

9.3 Beurteilung

Zu 1.: Die Qualität der angrenzenden Wohnlagen konnte aufgrund der Betrachtung der Stadt Nürnberg als Wohnungsmarkt insgesamt nicht gutachterlich berücksichtigt werden.

Zu 2.: Die vorliegende Konstellation eines über die Gebietskörperschaft hinausreichenden urbanen Wohnungsmarkts ist ein maßgebliches Argument, denn das auseinanderfallen von Jurisdiktion und tatsächlicher Indikation führt notwendigerweise zu statistisch bedingten Messungenauigkeiten, die zu einer Falscheinordnung der örtlichen Wohnungsmarktlage führen können. Zwar wurde aus diesem Grund neben der gemeindefestifizischen Indikation auch die Wohnungsmarktlage der benachbarten Städte und Gemeinden berücksichtigt. Aufgrund der umgebenden gemeindefreien Gebiete hat dieses Verfahren im vorliegenden Fall jedoch nicht zu einer Umgruppierung geführt, da die formellen Voraussetzungen nicht erfüllt waren. Der Argumentation wird jedoch grundsätzlich zugestimmt.

Zu 3.: Bodenrichtwerte waren im Rahmen der Untersuchung nicht Teil der Indikation.

Zu 4.: Dem Gutachten liegt eine empirisch ermittelte mittlere Angebotsmiete von knapp 10€/m² im Jahresmittel 2019 zugrunde. Dies lässt Mieten in der genannten Höhe zum gegenwärtigen Zeitpunkt realistisch erscheinen. Die im Jahresmittel 2014 bis 2018 ca. 100 auswertbaren Mietangebote entsprechen einer Neuvermietung von etwa 5% des rechnerisch vorhandenen Mietwohnungsmarkts, ohne Berücksichtigung von nichtöffentlichem Vermietungsgeschehen. Zumindest für den Betrachtungszeitraum des Gutachtens lässt sich daher die vorgebrachte Angebotsknappheit in dieser Höhe nicht empirisch nachweisen.

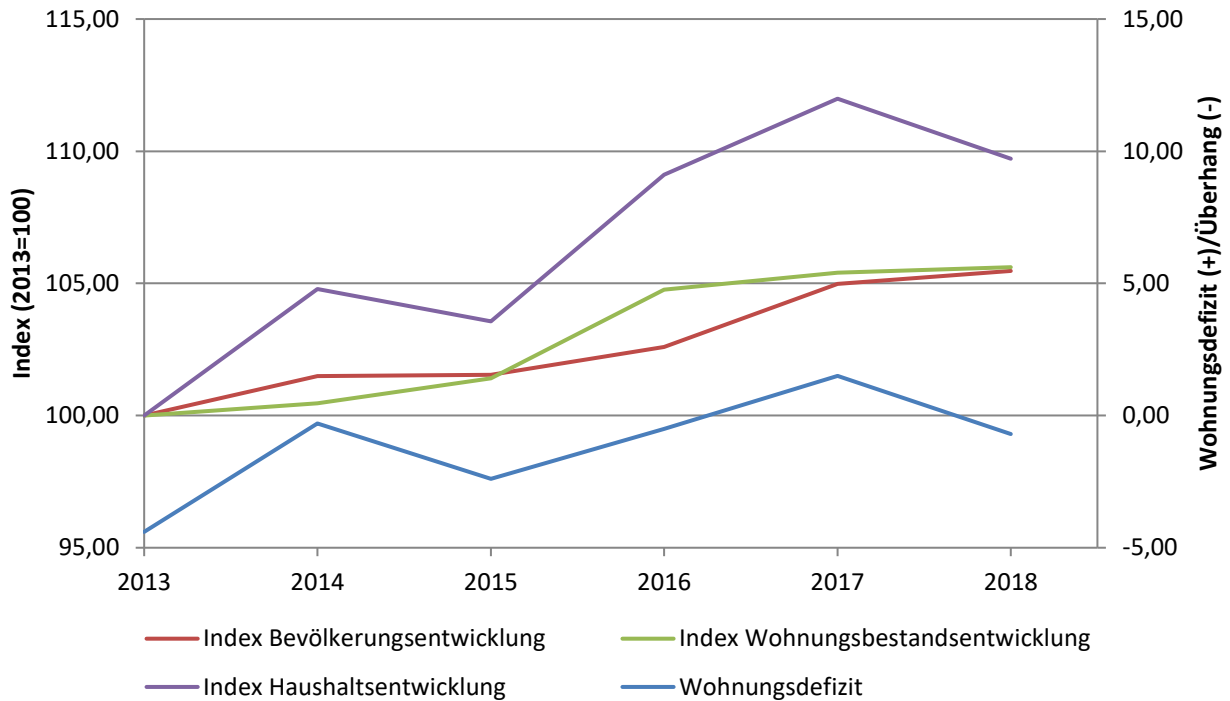
Zu dem vorgebrachten Argument ist folgendes anzumerken:

Zu 5.: Die nichteinheitliche Systematik der Wohngeldmietenstufenermittlung, die im Gutachten als Eingangsgröße zur Feststellung der lokalen Mietbelastungsquote verwendet werden, kann in der vorliegenden Konstellation „kleine Gemeinde in hochpreisiger Wohnungsmarkregion“ tatsächlich zu einer statistischen Unterschätzung der tatsächlichen Mietbelastungsquote führen. Dies ist unabhängig von der Feststellung, dass aufgrund von Änderungen in der Datengrundlage des Mikrozensus die Definition der Mietbelastungsquote nicht mit der des Erstgutachtens übereinstimmt, was im Falle von Schwaig zur entsprechenden anderen Einstufung geführt hat. Auch hier sind statistische Unschärfen zu berücksichtigen, die eine andere Einstufung rechtfertigen würden. Insgesamt wurde im Gutachten für Schwaig eine vergleichbare mittlere Angebotsmiete ermittelt wie für die Stadt Nürnberg, die über dem Niveau der als angespannte Wohnungsmärkte ermittelten Kommunen Lauf an der Pegnitz und Röthenbach liegen.

Es ist daher plausibel anzunehmen, dass die tatsächliche Mietbelastungsquote über dem statistisch ermittelten Wert liegt.

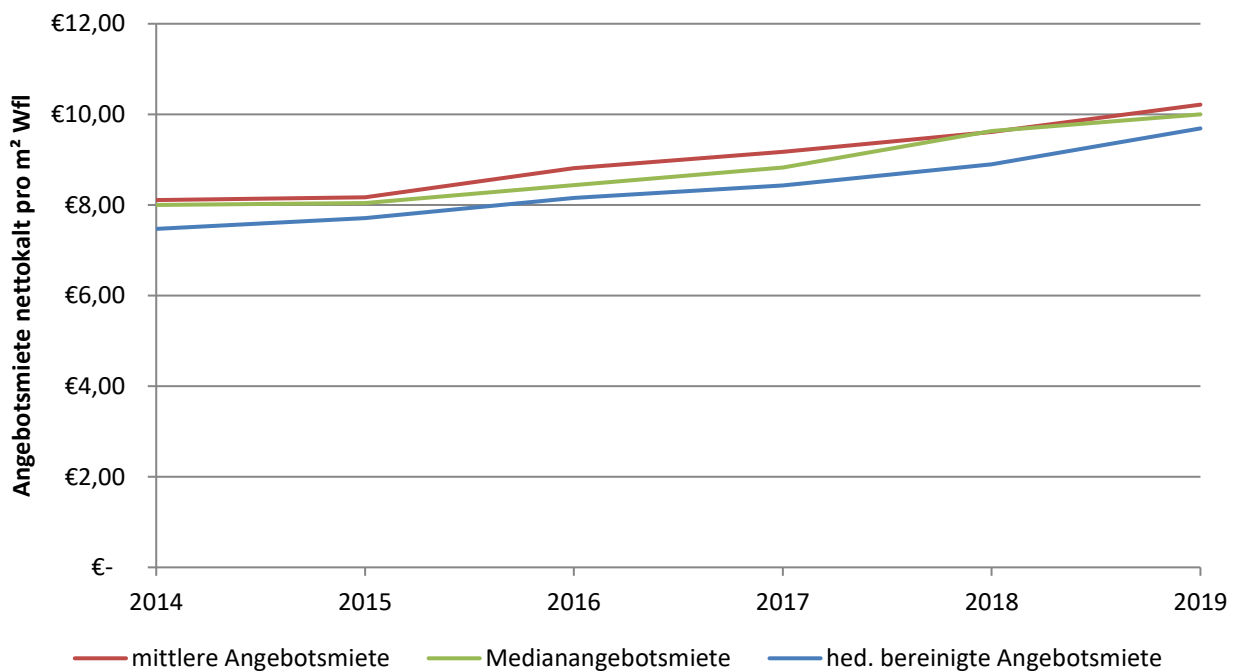
Insgesamt kann daher für die Gemeinde Schwaig bei Nürnberg ein Grenzfall festgestellt werden, bei dem sowohl die Indikation der benachbarten Gemeinden als auch die methodisch bedingten Ungenauigkeiten eine Einordnung in den Geltungsbereich der Verordnung rechtfertigen.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Bevölkerungsstandes, Wohnungsbestandes und der Entwicklung der rechnerischen Haushaltszahlen, Wohnungsdefizit/Überhang 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

10 Stellungnahme der Gemeinde 9187129 Bad Feilnbach

10.1 Einordnung im Gutachten

Die Gemeinde Bad Feilnbach weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 3,70 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 2,20 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 7,1 Prozentpunkte deutlich. Ebenfalls liegt eine hohe Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 95,30% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2017 weist einen Wert von 18 v. H. auf. Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). Damit wird in Bad Feilnbach die hinreichende Bedingung sowohl durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) als auch das Wohnungsdefizit (Schwellenwert 0,0 v.H.) erfüllt, jedoch sind keine der alternativen notwendigen Bedingung Mietbelastungsquote (Schwellenwert 20 v. H.) oder Mietpreissteigerungsrate und Erhöhung des Wohnungsdefizits erfüllt, wenngleich die Mietpreissteigerungsrate nur knapp darunter liegt.

| Indikator/Bedingung | Wert |
|---|-------|
| Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | 3,70 |
| Indikator Leerstandsrate 2018 | 2,20 |
| Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | 7,10 |
| Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 | 18,00 |
| Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H. | 5,30 |
| Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | ja |
| Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | ja |
| Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr) | ja |
| Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr) | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt | ja |
| Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt | |

Aufgrund des insgesamt erkennbar hohen Anspannungsniveaus in der Wohnungsmarktregion wurde die Gemeinde durch die Anspannungslage in den Nachbargemeinden Bad Aibling, Kolbermoor, Raubling und Brannenburg sowie Fischbachau im Landkreis Miesbach in den Geltungsbereich der Verordnung aufgenommen. Hierfür war es notwendig, dass die Überzahl der Nachbargemeinden, mindestens jedoch vier, im Sinne des Gutachtens als angespannter Wohnungsmarkt erkannt wurden.

10.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme führt auf, dass in den nächsten Jahren insgesamt ca. 130 bereits genehmigte Wohneinheiten in Geschosswohnungsbauten errichtet werden. Die aktuelle Wohnbaudynamik würde zu einer weiteren Entspannung der Situation beitragen.

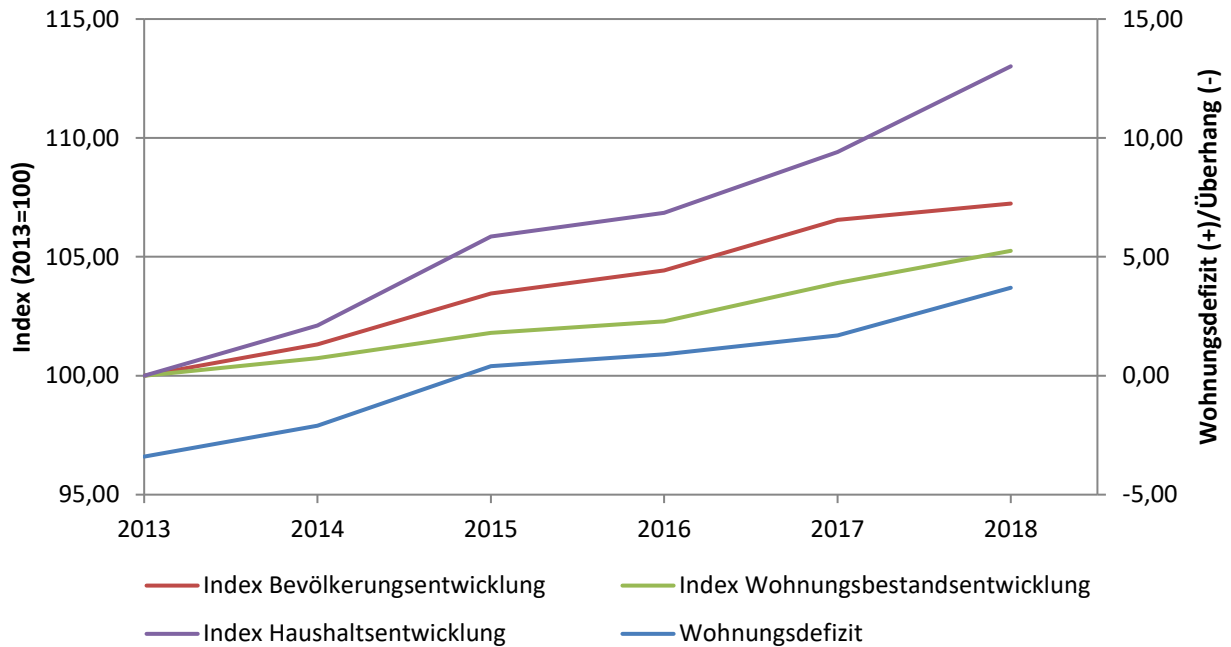
10.3 Beurteilung

Insgesamt erfolgte die Einstufung der Gemeinde Bad Feilnbach anhand der Indikation der Nachbargemeinden. Eine andere Einstufung ist daher nur dann zu empfehlen, wenn die örtliche Wohnungsmarktlage deutlich von der der Nachbargemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten abweicht.

Im Betrachtungszeitraum des Gutachtens sind in der Gemeinde im Mittel ca. 37 Wohneinheiten bestandswirksam (d.h. saldiert mit eventuellen Abgängen) hinzugekommen. Insgesamt hat sich der Wohngebäudebestand zwischen 2013 und 2018 um ca. 5% erhöht. Gleichzeitig ist die von der Landestatistik registrierte Bevölkerungszahl am Hauptwohnsitz um mehr als 7% gewachsen. Selbst ohne Berücksichtigung der Haushaltsentwicklung hat sich deshalb im Betrachtungszeitraum ein erhebliches Wohnungsdefizit aufgebaut, das, unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve rechnerisch im Jahr 2018 ca. 250 Wohneinheiten umfasst. Da die Kriterien für eine eigenständige Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt nur knapp verfehlt wurden, liegen keine Anzeichen dafür vor, dass die örtliche Wohnungsmarktlage eine solche Umgruppierung rechtfertigen würde.

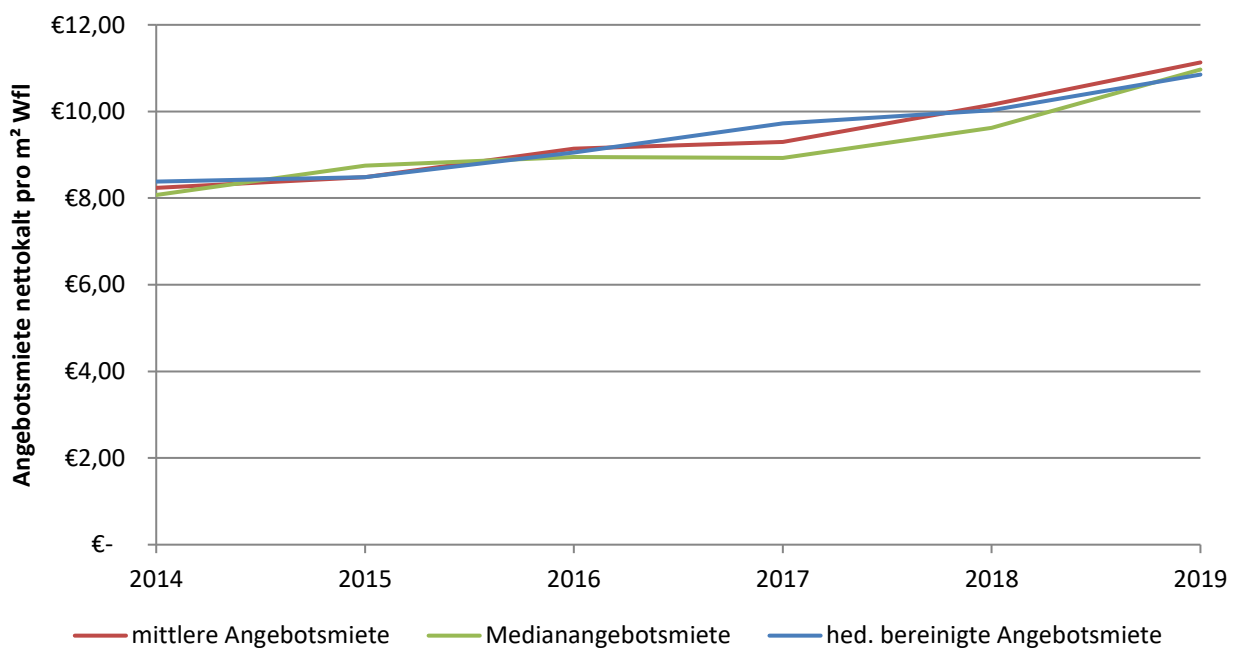
Untersucht werden muss deshalb, ob Gründe vorliegen, die eine deutliche Verbesserung der Situation in naher Zukunft andeuten würden. Dies wäre beispielsweise gegeben, wenn anstehende Neubauaktivitäten glaubhaft zur deutlichen Entlastung des örtlichen Wohnungsmarkts beitragen könnten. Selbst wenn jedoch unterstellt wird, dass die genannten 130 Wohneinheiten gegenüber der Neubauaktivität der Vergangenheit eine deutliche Steigerung darstellen würden, sind sie rechnerisch nicht ausreichend, um zum nachhaltigen Abbau des o.g. bereits aufgelaufenen Defizits beitragen, selbst wenn keine weitere Nachfragesteigerung unterstellt würde. Angesichts der erheblichen unbefriedigten regionalen Nachfrage ist es darüber hinaus unwahrscheinlich, dass alle der genannten Wohneinheiten zum Abbau des Fehlbedarfs zur Verfügung stehen. Deshalb werden die vorgebrachten Sachverhalte nicht als ausreichend angesehen, um eine andere Einstufung zu rechtfertigen.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Bevölkerungsstandes, Wohnungsbestandes und der Entwicklung der rechnerischen Haushaltszahlen, Wohnungsdefizit/Überhang 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

11 Stellungnahme der Gemeinde 9671155 Markt Stockstadt a. Main

11.1 Einordnung im Gutachten

Stockstadt a. Main weist ein rechnerisches Wohnungsüberhang 2018 von 2,30 auf 100 Wohnungen auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 3,40 v. H. festgestellt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 4,50 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 3,80% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete vor. Die strukturelle mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 14 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Stockstadt a. Main wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) erfüllt. Jedoch wurden keine der beiden alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt.

| Indikator/Bedingung | Wert |
|---|-------|
| Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | 2,30 |
| Indikator Leerstandsrate 2018 | 3,40 |
| Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | 4,50 |
| Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 | 14,00 |
| Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H. | 3,80 |
| Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | ja |
| Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | |
| Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr) | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt | |
| Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt | |

11.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme der Stadt gründet auf folgenden Argumenten:

1. Die Gemeinde Markt Stockstadt wurde seitens des StMB als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf festgelegt.
2. Die Gemeinde würde ein deutliches Bevölkerungswachstum ausweisen, das sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen würde, mit einem entsprechenden Wohnungsbedarf.
3. Die Lage im Ballungsraum Rhein-Main mit entsprechender Wohnungsnachfrage würde durch den Fokus der Gebietskulisse auf das Land Bayern nicht adäquat berücksichtigt.

11.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Die gutachterliche Einstufung fußt auf Kriterien, die aus der gesetzlichen Grundlage des §556d (2) BGB abgeleitet wurden. Eine angespannte Wohnungsmarktlage wurde auch durch der oben diskutierte Indikation festgestellt. Die Ergebnisse dieser Einstufung sind nicht notwendigerweise identisch mit denen anderer Gebietskulissen, die auf anderen Voraussetzungen basieren und andere Zielsetzungen verfolgen.

Zu 2.: Die Gemeinde wies im Untersuchungszeitraum ein Bevölkerungswachstum von knapp 4% auf und einen Zuwachs der Wohnungsbestände um ca. den gleichen Wert. Damit lag der relative Bevölkerungszuwachs um Betrachtungszeitraum in 40% der bayerischen Städte und Gemeinde über diesem Wert. Die Wachstumsrate ist damit im Betrachtungszeitraum nicht als überdurchschnittlich hoch einzuschätzen. Die prospektive weitere Entwicklungsdynamik war nicht Gegenstand der gutachterlichen Feststellung. Es ist jedoch zu beobachten, dass sich das Bevölkerungswachstum nach 2015 etwas abgeschwächt hat. Wesentlicher Treiber der Wohnungsnachfrage dürfte daher der demografische Wandel und die Haushaltsstrukturen der Zuwanderer sein, der im vorliegenden Fall maßgeblich zur Höhe des festgestellten Wohnungsdefizits beigetragen hat.

Zu 3.: Raumplanerische Festlegungen sind nicht Gegenstand der Indikation gewesen, da allein aus der Zugehörigkeit zu einem Planungsraum oder einem Gebietstypus keine Feststellung der tatsächlichen Versorgungslage möglich ist. Notwendig ist vielmehr eine empirisch überprüfbare Feststellung der Situation, ohne eine ex-ante Festlegung auf einen Gebietstypus. Nur so können auch Versorgungsengpässe im ländlichen Raum überhaupt festgestellt werden. Auch die angrenzenden hessischen Kommunen sind nicht Gegenstand der dortigen Gebietskulisse im Sinne des §556d.

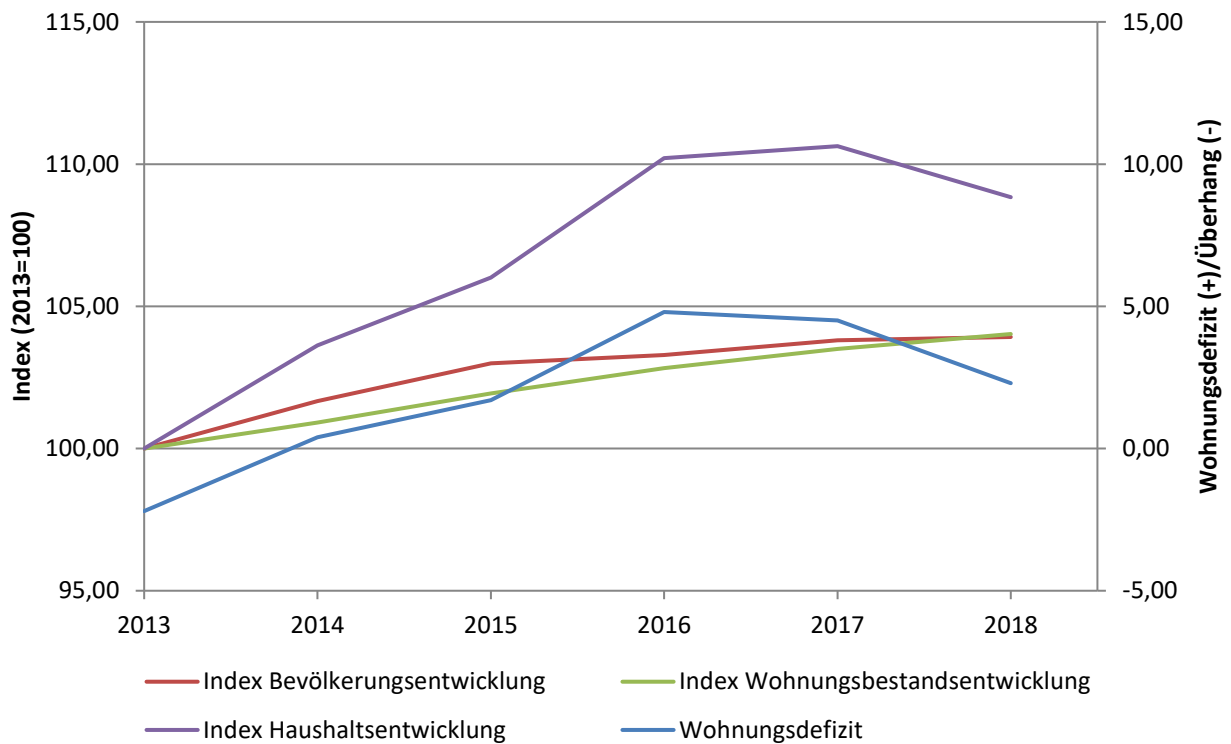
Die skizzierte Problematik verweist jedoch auf eine inhärente Schwierigkeit im Umgang mit städtischen Wohnungsmärkten, die gerade in kleineren kreisfreien Städten über die Gemeindegrenzen hinausreichen können, jedoch aufgrund der Datenlage möglicherweise nicht als solche adäquat abgebildet werden können. Im vorliegenden Fall grenzt die untersuchte Gemeinde an die Kreisfreie Stadt Aschaffenburg. Hinsichtlich der Untersuchung der Mietpreise musste mangels ausreichender empirischer Befunde aus der Gemeinde auf eine Untersuchung auf Ebene des Mittelbereichs Aschaffenburg zurückgegriffen werden, wodurch das lokale Mietpreisniveau und die Mietpreisdynamik vermutlich unterschätzt wurde (Vgl. Abbildung 2). Nimmt man hilfsweise die Zahlen der in vergleichbarer Situation gelegenen Gemeinden Großostheim und Mainaschaff, für die ausreichend Fälle für eine gemeindespezifische Einordnung vorlagen, ergibt sich ein etwas höheres Mietpreiswachstum von ca. 4,6%, dass dennoch nicht ausreicht, um die entsprechende Teilbedingung zu erfüllen.

Eine andere Problematik kann sich bei der Abschätzung der strukturtypischen Mietbelastung ergeben. Hier kann die Verwendung von Mietstufen nach dem Bundeswohngeldgesetz dazu beitragen, dass kleineren Gemeinden eine kreisweite Mietstufe zugerechnet wird, die im Falle der Lage in einer hochpreisigen Wohnungsmarkregion tatsächlich zu einer statistischen Unterschätzung der tatsächlichen Mietbelastungsquote führen würde. Im vorliegenden Fall wurde Großostheim in die die Mietstufe III und alle übrigen benachbarten Gemeinden ebenso wie Stockstadt am Main in die Mietstufe II eingeordnet. Aschaffenburg war der Mietstufe IV zugeordnet, was für ein erkennbares Mietpreisgefälle zwischen Stadt und Umland spricht. Diese grundsätzliche Situation ist auch in der Aktualisierung der Mietstufen ab 2020 unverändert

geblieben, wobei Großostheim sogar von der Mietstufe III in die Stufe II zurückgestuft wurde. In keinem der genannten Fälle wurde für die Umlandgemeinden eine Mietbelastungsquote festgestellt, die den angesetzten Schwellenwert überschreitet. Es ist daher nicht ersichtlich, dass hier eine statistische Verzerrung in dem Umfang vorliegen würde, die eine so wesentlich höhere Belastungsquote ergeben würde, dass damit die hinreichende Bedingung erfüllt wäre.

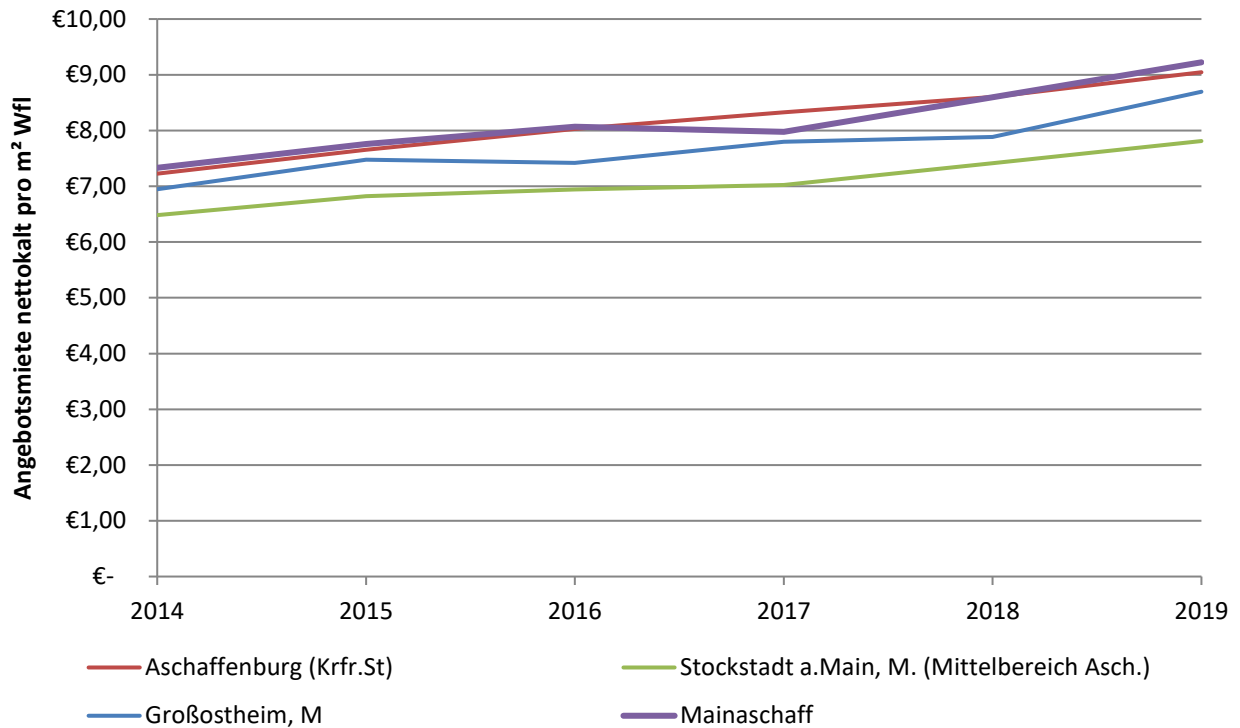
Insgesamt kommt das Gutachten daher zu der Einordnung, dass sowohl hinsichtlich des klar erkennbaren Wohnungsdefizits als auch hinsichtlich der Dynamik der Entwicklung Anzeichen von Versorgungsengpässen vorliegen, unter Würdigung der Situation im Vergleich aller bayerischen Städte und Gemeinden eine Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt jedoch nicht vorzunehmen sei. Diese Einschätzung kann selbst unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren, die sich aus der geografischen Situation ergeben, nicht evidenzbasiert korrigiert werden.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Bevölkerungsstandes, Wohnungsbestandes und der Entwicklung der rechnerischen Haushaltszahlen, Wohnungsdefizit/Überhang 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der hedonisch bereinigten Angebotsmieten 2014-2019 im regionalen Vergleich



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachten

12 Stellungnahme der Gemeinde 9184137 Aying

12.1 Einordnung im Gutachten

Die Gemeinde Aying weist ein rechnerisches Wohnungsdefizit von knapp über 0 auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde dagegen mit einem Wert von 0,9 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 4,4 Prozentpunkte zu. Die Mietpreissteigerungsrate lag über den Betrachtungszeitraum im Mittel bei 4,80% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 22 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). Damit wird in Aying die hinreichende Bedingung durch beide Indikatoren Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) und Wohnungsdefizit (Schwellenwert 0 v.H.) erfüllt, die notwendige Bedingung durch den Indikator Mietbelastungsquote (Schwellenwert 20 v. H.). Die beiden alternativen notwendigen Bedingungen liegen unter den jeweiligen Schwellenwerten.

| Indikator/Bedingung | Wert |
|---|-------|
| Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | 0,30 |
| Indikator Leerstandsrate 2018 | 0,90 |
| Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | 4,40 |
| Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 | 22,00 |
| Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H. | 4,80 |
| Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | ja |
| Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | ja |
| Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr) | ja |
| Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr) | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt | ja |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt | |
| Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt | |

12.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten:

1. Eine bestehende oder künftig drohende Unterversorgung kann gemeindeseitig nicht festgestellt werden.
2. Die Bautätigkeit der letzten 3 Jahre betrug insg. ca. 130 Wohneinheiten, ohne Berücksichtigung von für den Eigenbedarf neu errichteten Einheiten.
3. Die örtliche Situation ist abweichend von anderen Gemeinden im Landkreis München sehr ländlich geprägt, wobei neben Nachverdichtung auf EFH-Grundstücken auch Umnutzungen landwirtschaftlicher Hofstellen vermehrt auftreten.

12.3 Beurteilung

Zu 1.: Die Aussage ist nicht argumentativ unterlegt und es kann ihr daher nicht entgegnet werden. Als qualitativer Einschätzung der Situation vor Ort kann ihr aber auch nicht widersprochen werden.

Quantitativ steht einem Zuwachs bei den Wohnungsbeständen um ca. 9,3% über den Betrachtungszeitraum ein Bevölkerungszuwachs um mehr als 11% gegenüber. Bei einer erkennbar geringen Dynamik der Haushaltszahlen resultiert daraus eine insgesamt hohe Zuwachsdynamik bei überwiegend gleichbleibender Wohnversorgungsquote. In wie weit die erkennbare Abweichung von diesem Trend im Jahr 2019 der statistischen Unsicherheit bei der Ermittlung der Haushaltszahlen zuzurechnen ist oder tatsächlich eine Verschlechterung darstellt, kann erst in den Folgejahren abgeschätzt werden.

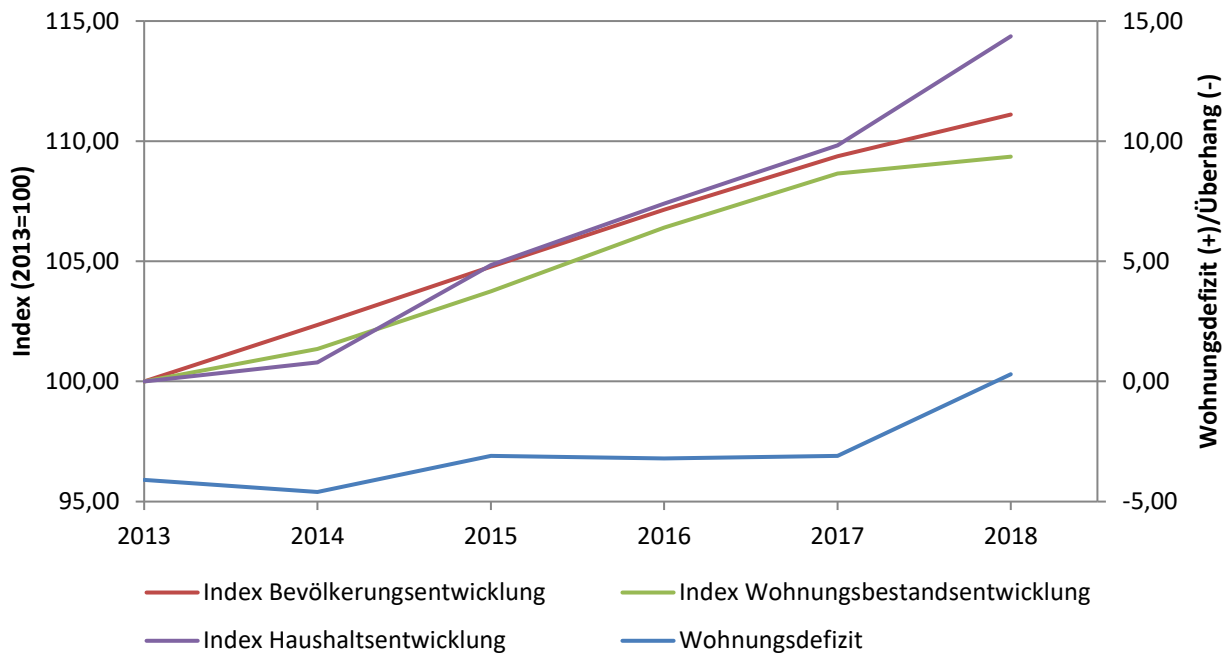
Zu 2.: Im Betrachtungszeitraum wuchs im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 der Wohnungsbestand rechnerisch um ca. 47 Wohneinheiten pro Jahr, insgesamt um knapp 10%. Dies entspricht rechnerisch den oben genannten Zahlen, wobei allerdings unklar ist, was mit zusätzlich „für den Eigenbedarf errichteten neuen Einheiten“ gemeint ist, bzw. welchen Umfang diese annehmen. Insgesamt deutet die hohe Wachstumsdynamik keine gravierenden Engpässe bei der Baulandbereitstellung an.

Zu 3.: Die Heterogenität der Wohnstandorte ist sicherlich zutreffend, wobei die gutachterliche Untersuchung keinen Unterschied zwischen den Markttypologien machte, da dies nicht der gesetzlichen Intention entsprach. Eine Beschränkung auf städtisch geprägte Wohnungsmärkte war daher nicht vorgesehen. Aufgrund der mangels ausreichender Zahl örtlich verfügbarer Mietangebote nur im größeren Kontext auswertbaren Mietpreisdaten kann auch keine Aussage über ein lokal abweichendes Mietpreisgefüge getroffen werden, das diese Beobachtung unterstreicht.

Im Fall Aying gründet die Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt im Wesentlichen auf einer für den Standort am Rande des Großraums München typischen Angebotsknappheit und Mietbelastungsquote. Die Fundamentalindikatoren Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung sowie der daraus abgeleitete Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits lassen jedoch insgesamt keine klar erkennbare Verschlechterung der Versorgungssituation erkennen, denn einem relativ hohen Bevölkerungszuwachs stehen entsprechend hohe Neubauraten gegenüber.

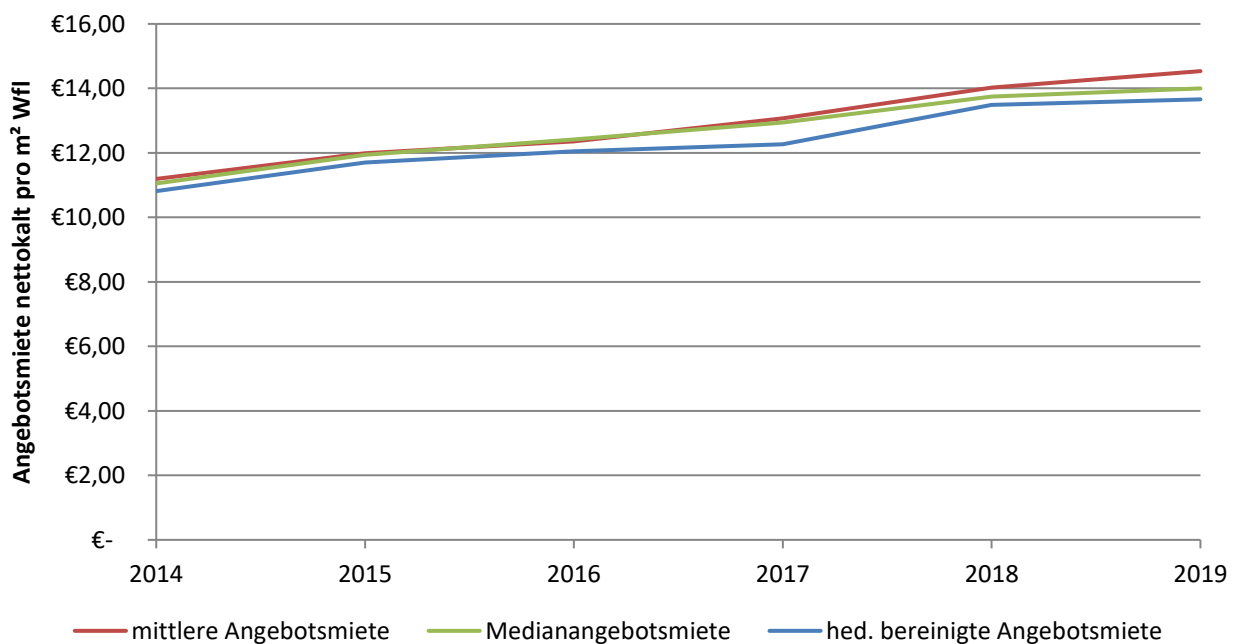
Die skizzierte Entwicklung deutet trotz der ländlichen Prägung einen Wandel des Wohnstandorts an, der von Zuzug und immobilienwirtschaftlich verwertetem Strukturwandel in der Landwirtschaft geprägt ist. Vergleichbare Strukturmerkmale betreffen jedoch auch andere Gemeinden in der Region. Eine Sonderstellung, die eine andere Einschätzung unterstützen würde, ist hier nicht erkennbar. Die Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt sollte aus gutachterlicher Sicht erhalten bleiben.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Bevölkerungsstandes, Wohnungsbestandes und der Entwicklung der rechnerischen Haushaltzahlen, Wohnungsdefizit/Überhang 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

13 Stellungnahme der Gemeinde 9177118 Finsing

13.1 Einordnung im Gutachten

Die Gemeinde Finsing weist ein rechnerisches Wohnungsdefizit von 8,4 auf 100 Wohnungen aus. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 1,8 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 11,9 Prozentpunkte zu. Die Mietpreissteigerungsrate lag über den Betrachtungszeitraum im Mittel bei 5,0% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 14 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). Damit wird in Finsing die hinreichende Bedingung durch beide Indikatoren Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H) und Wohnungsdefizit (Schwellenwert 0 v.H.) erfüllt. Es ist jedoch keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt worden. wenngleich die Mietpreissteigerungsrate nur knapp unter dem erforderlichen Schwellenwert liegt. Aufgrund des insgesamt erkennbar hohen Anspannungsniveaus in der Wohnungsmarktregion wurde die Gemeinde durch die Anspannungslage in den Nachbargemeinden in den Geltungsbereich der Verordnung aufgenommen. Hierfür war es notwendig, dass die Überzahl der Nachbargemeinden, mindestens jedoch vier, im Sinne des Gutachtens als angespannter Wohnungsmarkt erkannt wurden.

| Indikator/Bedingung | Wert |
|---|------|
| Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | 8,4 |
| Indikator Leerstandsrate 2018 | 1,8 |
| Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | 11,9 |
| Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 | 14,0 |
| Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H. | 5,0 |
| Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | ja |
| Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | ja |
| Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr) | ja |
| Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr) | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt | ja |
| Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt | ja |

13.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten:

1. Höhere Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau in den Jahren nach dem Ende des Betrachtungszeitraums reduzierten das Wohnungsdefizit und erhöhen die Leerstandsdaten.
2. Durch die insgesamt verbesserte Angebotssituation wäre ein Übersprung der Versorgungengpässe der Nachbargemeinden nicht gegeben.
3. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten bestehen wenige Verkehrsbeziehungen mit den als angespannt identifizierten Nachbargemeinden, so dass die Wahrscheinlichkeit einer überspringenden Nachfrage nicht gegeben ist.

13.3 Beurteilung

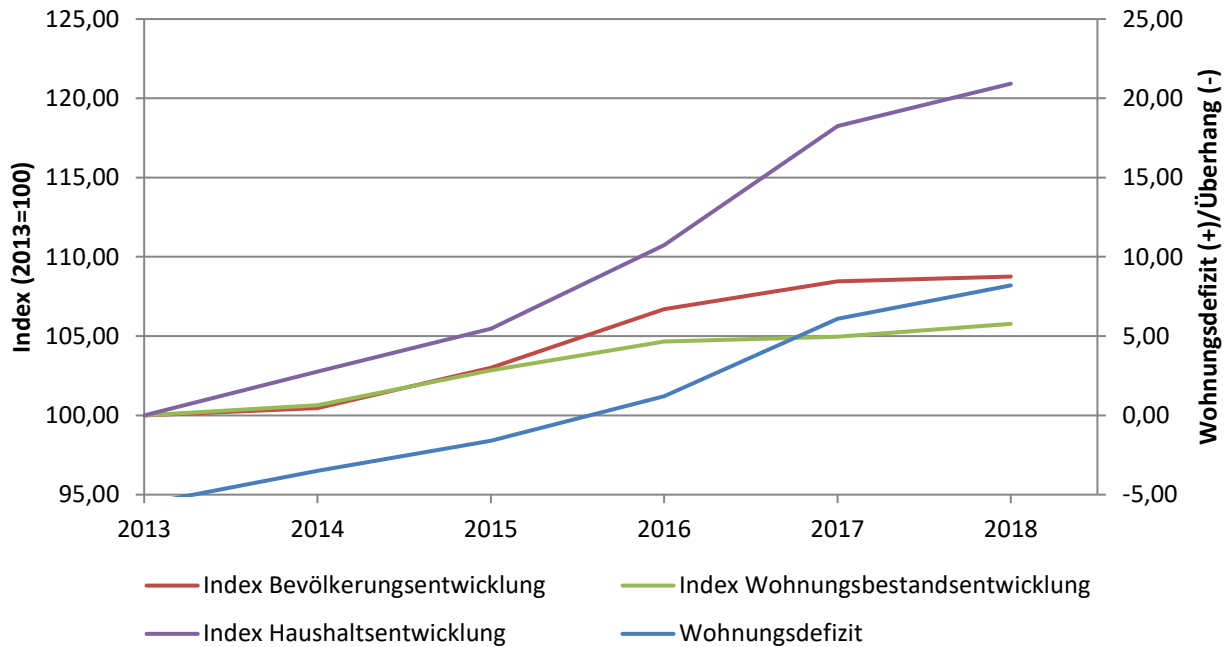
Zu 1.: Die Bautätigkeit in den Jahren nach Ende des Betrachtungszeitraums konnte nicht evaluiert werden, da die Daten zum Stichtag nicht flächendeckend zur Verfügung standen. Um den sich im Zeitablauf ändernden Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen, ist der Gültigkeitszeitraum der Verordnung zeitlich begrenzt und die veränderte Marktlage wird zum Gegenstand einer Neuevaluierung. Davon abgesehen stellen die genannten Zahlen tatsächlich eine Erhöhung gegenüber dem Betrachtungszeitraum dar. In wie weit damit ein Abbau des rechnerisch vorhandenen Wohnungsdefizits verbunden ist, kann jedoch erst durch Gegenüberstellung mit den nachfrageseitigen Faktoren Bevölkerungszahl und Haushaltsstruktur erkannt werden. Da die Gemeinde nicht aufgrund der eigenen Indikation als angespannter Wohnungsmarkt ausgewiesen worden ist, sondern nur durch die regionale Lage, ist es für die Beurteilung in diesem Zusammenhang allerdings unerheblich, ob sich durch die gesteigerte Wohnungsbautätigkeit eine andere Indikation ergibt.

Zu 2.: 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. Eine intensiverte Bautätigkeit in einer Gemeinde kann auf der anderen Seite dazu beitragen, Nachfrage aus der Region anzuziehen. Insofern ist unklar, was mit der Aussage genau gemeint ist.

Zu 3.: Insgesamt zeigt sich durch die empirisch abgeleitete Indikation allerdings eine relativ hohe Anspannungsdynamik, die durch Zuwanderung, veränderter Zusammensetzung der Haushaltsstrukturen bei in der Vergangenheit nicht bedarfsgerechter Neubautätigkeit verursacht wurde. Zwar erfüllt Finsing nicht die angesetzten Schwellenwerte, bleibt jedoch nur hinsichtlich des Mietpreiswachstums knapp unter den Schwellenwerten. Dieses wurde allerdings aufgrund einer unzureichenden Zahl an gemeindespezifischen Angebotsfällen im Verbund der kleineren Gemeinden auf Ebene des Mittelbereichs Erding gebildet. In wie weit die Gemeinde Finsing von diesem Durchschnitt abweicht, kann nicht empirisch ermittelt werden.

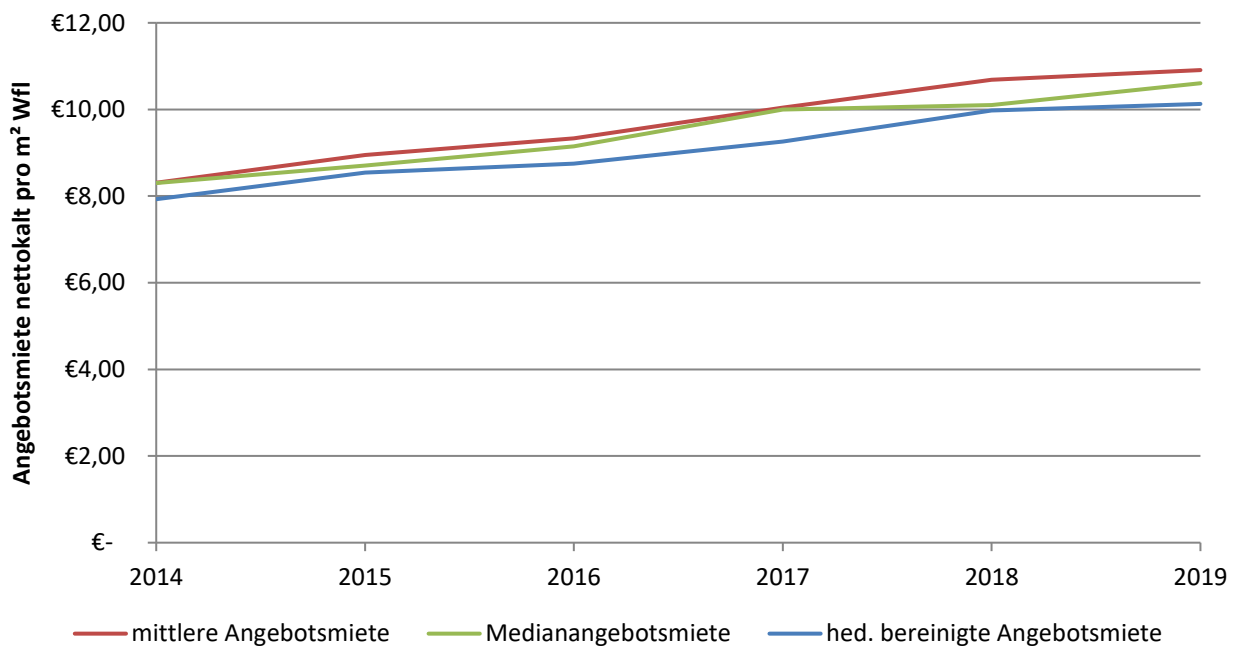
Aufgrund der Einstufung „durch Übersprung“ ist die Beurteilung der Indikation allerdings nicht allein maßgeblich. Die regelgeleitet getroffene Vermutung, dass im Falle größerer Versorgungengpässe in der Mehrzahl der Nachbargemeinden auch die eigene Gemeinde betroffen ist, kann durch örtliche Erkenntnisse widerlegt werden. Darauf können z.B. die genannten geringen Austauschbeziehungen zwischen den Standorten hinweisen. Mangels entgegengesetzter Erkenntnisse kann daher der Selbsteinschätzung der Gemeinde zugestimmt werden und die Gemeinde aus dem Geltungsbereich der Verordnung entfernt werden.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Bevölkerungsstandes, Wohnungsbestandes und der Entwicklung der rechnerischen Haushaltszahlen, Wohnungsdefizit/Überhang 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

14 Stellungnahme der Stadt 9172118 Freilassing

14.1 Einordnung im Gutachten

Die Gemeinde Freilassing weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 0,5 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde dagegen mit einem Wert von 1,8 v. H. ermittelt. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 21 v. H. auf.

Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 1,7 Prozentpunkte zu. Gleichzeitig ist eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 3,4% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete ermittelt worden.

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

| Indikator/Bedingung | Wert |
|---|-------|
| Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | -0,50 |
| Indikator Leerstandsrate 2018 | 1,80 |
| Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | 1,70 |
| Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 | 21,00 |
| Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 – 2019 in v. H. | 3,40 |
| Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | ja |
| Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr) | |
| Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr) | ja |
| Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 – 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr) | |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt | ja |
| Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt | |
| Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt | ja |

14.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten:

1. Die auf einer Fortschreibung anhand der Dynamik auf Landkreisebene basierende Leerstandsrate berücksichtigt nicht die Bautätigkeit vor Ort. Es könne allein aufgrund der laufenden Bautätigkeit keine überproportional niedrige Leerstandsrate vorliegen.
2. Die Berechnungsmethode zur Ermittlung der Mietbelastungsquote berücksichtigt nicht die lokalen Besonderheiten des Wohnungsmarktes (Privatvermieter, genossenschaftliche Wohnungen, Altbaubestände).
3. Die geographische Grenzlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Salzburg bedingt eine lokale Besonderheit der Stadt Freilassing.
4. Die zentrale Lage im Landkreis Berchtesgadener Land bedingt eine lokale Besonderheit der Stadt Freilassing.
5. Die verkehrstechnisch bedingte überregionale Zentralität der Stadt bedingt eine lokale Besonderheit.
6. Die hohe Wirtschaftskraft der Stadt bedingt eine lokale Besonderheit.
7. Die hohe Zahl an Arbeitsplätzen bzw. die im Kreisvergleich höhere Arbeitsplatzdichte bedingt eine lokale Besonderheit.
8. Der Erhalt von Wohnraum zur Sicherung des Standorts wird durch die Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt erschwert, da diese sich negativ auf das Investitionsverhalten im Wohnungsbau auswirke.
9. Es würden aktuell keine Defizite im Wohnungsmarkt vorliegen, jedoch sei ein strukturelles Ungleichgewicht aufgrund eines hohen Anteils an kleineren Wohneinheiten gegeben.
10. Zur Sicherung des Arbeitsmarktes in Folge des demografischen Wandels ist eine zuwanderungsbedingte Mehrnachfrage nach Wohnraum zu erwarten.
11. Die Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt sei aus den vorgenannten Gründen objektiv falsch und für die weitere Entwicklung schädlich.

14.3 Beurteilung

Zu 1.: Wie richtig bemerkt worden ist, basiert die errechnete Leerstandsquote mangels verfügbarer Daten auf Gemeindeebene auf der kreisweiten Dynamik der Nachfrage- und Angebotsseite auf dem Wohnungsmarkt. Eine lokale Sondersituation wird allerdings nur dann zu einer Unterschätzung der tatsächlichen Leerstandsrate beitragen, wenn die vorgetragene Bautätigkeit in Relation zur Entwicklung auf der Nachfrageseite tatsächlich deutlich vom Kreisdurchschnitt abweicht. Im Kreismittel betrug der Zuwachs des Wohnungsbestands zwischen 2013 und 2018 laut amtlicher Statistik 4%. Dies entspricht auch dem Zuwachs des Wohnungsbestands in Freilassing. Eine überdurchschnittliche Neubautätigkeit lässt sich daraus nicht ableiten. Dem steht ein Zuwachs der Bevölkerungszahl von 3% im Kreismittel und 5% in Freilassing gegenüber. Auf Grundlage dieser Zahlen hat sich also das Verhältnis aus Zusatznachfrage und Neubauaktivität in Freilassing deutlich schlechter entwickelt als im Kreismittel. Damit ist eher ein stärkerer Rückgang der Leerstandszahlen in der Stadt Freilassing zu erwarten als in der Kreisfortschreibung. Wird, wie im Gutachten, nicht auf Bevölkerungszahlen, sondern auf Haushaltszahlen abgestellt, ergibt sich im Kreismittel ebenso wie in der Stadt Freilassing ein Zuwachs um 6%. Die Relation aus Wohnungszuwächsen und Zuwachs der Haushaltszahlen in Freilassing entspricht also genau dem Kreismittel. Daher kann aus der empirischen Evidenz keine abweichende Sonderentwicklung hinsichtlich der Leerstandsquote im Betrachtungszeitraum abgeleitet werden.

Zu 2.: Die Berechnungsvorschrift der strukturtypischen Mietbelastungsquote bezieht nur das verfügbare Einkommen als Parameter auf Kreisebene ein. Alle anderen Parameter der statistischen Schätzfunktion sind gemeindespezifisch. Die Frage ist daher einerseits, in wie weit die Stadt Freilassing hier hinsichtlich des Einkommens vom Kreismittel abweicht, andererseits, in wie weit die vorgebrachten Sachverhalte von den Strukturmerkmalen vergleichbarer Städte abweichen. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass Städte im Mittel über höhere verfügbare Einkommen verfügen als Gemeinden im ländlichen Raum. Angesichts der in der

Stellungnahme berichteten hohen Arbeitsplatzdichte dürfte das Einkommensdifferenzial in Freilassing jedoch durch den großen Umfang an Wohnstandorten im Umland verringert werden. Für Freilassing wird die nach Berchtesgaden zweithöchste Mietbelastungsquote im Kreis ermittelt. Diese entspricht in etwa dem, was angesichts der Ortsgröße im Kreis zu erwarten ist. Sachaussagen, die eine andere Einstufung erlauben würden, sind daraus nicht abzuleiten. Dem stehen jedoch entsprechend höhere Wohnkosten gegenüber. Hier wird argumentiert, dass das Mietpreisniveau durch die Anbieterstruktur vergleichsweise gering sei. Ein Parameter für das Mietpreisniveau in der Ermittlung der strukturellen Mietbelastungsquote ist die Mietstufe nach Wohngeldgesetz. Hier ist Freilassing in Mietstufe IV eingestuft. Da innerhalb einer Mietstufe eine erhebliche Bandbreite an resultierenden Mietbelastungsquoten ermittelt wurde, ist dies allein als Vergleichsmaßstab nicht geeignet. Ein Maßstab, um das Mietenniveau Freilassings innerhalb der Mietstufe abzuschätzen, ist die mittlere hedonisch bereinigte Angebotsmiete der Städte und Gemeinden in der gleichen Mietstufe, die im Rahmen der Gutachtererstellung ermittelt wurde. Diese liegt im Mittel des Fünfjahreszeitraums 2013-2018 bei 8,22 €/m². Dies entspricht in etwa dem 13%-Perzentil, ist also vergleichsweise niedrig. Die berechnete Mietbelastungsquote von 21% entspricht hingegen dem 70%-Perzentil der Städte und Gemeinden in der gleichen Mietstufe. Gemeinden mit einer vergleichbaren mittleren Angebotsmiete innerhalb der Gruppe der Gemeinden in Mietstufe IV liegen bei ca. 16%. Dies könnte ein Anzeichen einer Überschätzung der tatsächlichen Mietbelastungsquote in Freilassing sein.

Zu 3.-6.: Es wird nicht weiter ausgeführt, worin die Besonderheit besteht und wie sie sich auf die Beurteilung der Wohnungsmarktanspannung auswirken könnte. Daher kann nicht argumentativ darauf eingegangen werden.

Zu 7.: Die dadurch möglichen Auswirkungen auf das innerkreisliche Einkommensdifferenzial wurden unter 2. bereits diskutiert.

Zu 8.: Die Folgenabschätzung einer Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d BGB ist nicht Gegenstand der empirischen Feststellung eines solchen und kann daher nicht argumentativ gegen oder für eine solche Einstufung herangezogen werden.

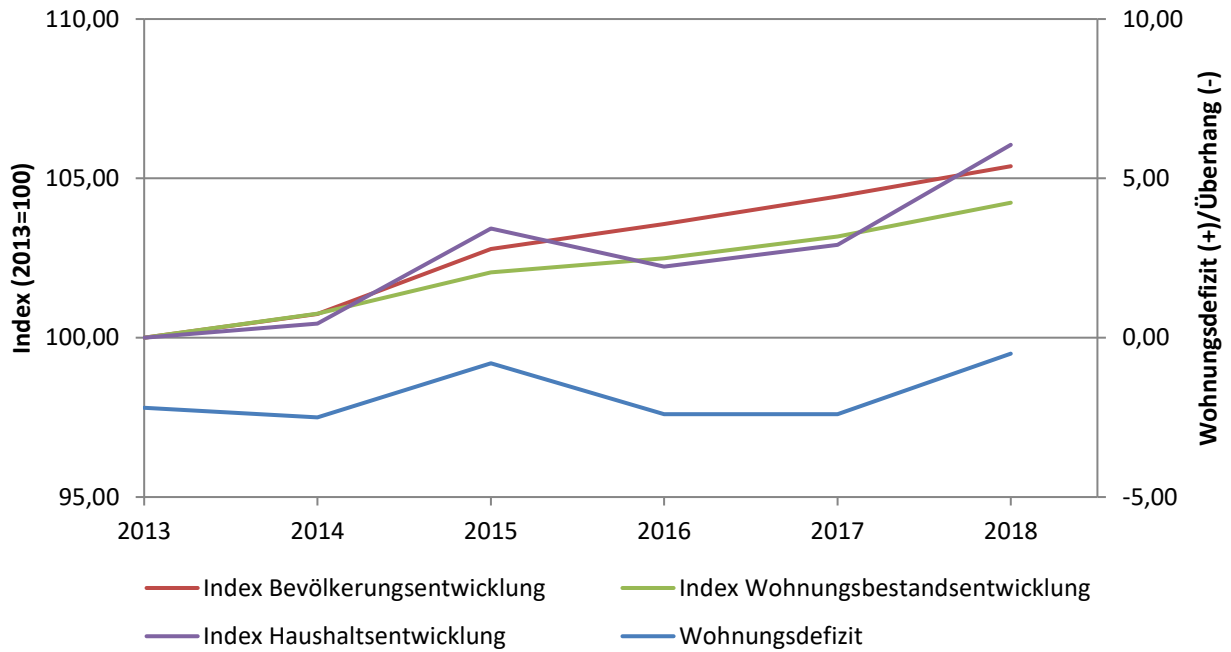
Zu 9.: Qualitative Fehlbedarfe oder, wie hier herangezogen, Mismatch im Sinne eines strukturell vom Bedarf abweichenden Wohnungsbestandes waren aufgrund der fehlenden Datenlage auf Nachfrageseite nicht Gegenstand der Beurteilung. Auch hier fehlt eine Darstellung, woraus sich ein Mismatch belegen lassen könnte. Die Behauptung, es würde in quantitativer Hinsicht kein Fehlbedarf bestehen, wird nicht mit Fakten unterstützt. Es kann daher nicht darauf eingegangen werden.

Zu 10.: Die zukünftige Wohnungsbedarfsentwicklung ist nicht Gegenstand der gegenwarts- bzw. vergangenheitsbezogenen Betrachtung, da die gesetzliche Regelungsentention auf den aktuellen Anspannungszustand, bzw. die gegenwärtige Tendenz abstellt.

Zu 11.: Zur Diskussion, in welchen Aspekten möglicherweise lokale Faktoren unter- oder überschätzt worden sein könnten, vgl. die Ausführungen zu 1 und 2. Belege, die eine falsche Einstufung objektiv belegen würden, sind der Stellungnahme nicht zu entnehmen. Zur Argumentation hinsichtlich der Auswirkungen siehe die Anmerkung zu 8.

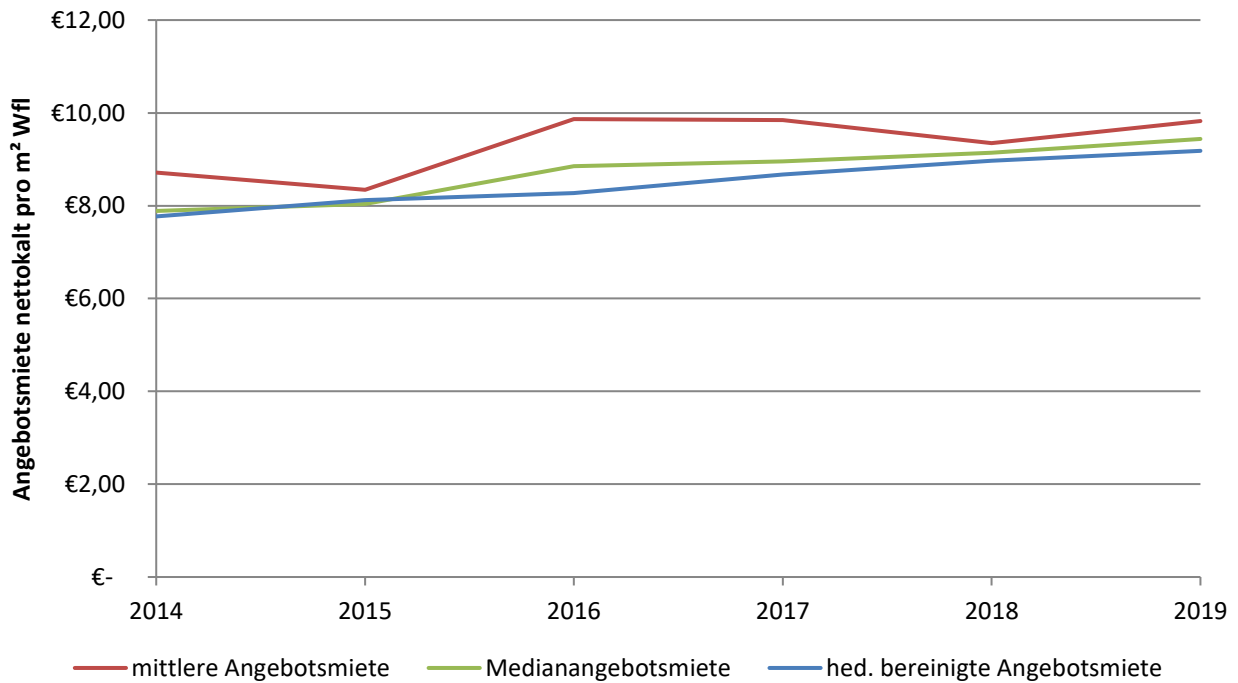
Im Fall der Stadt Freilassing gründet die Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt auf einem an der unteren Grenze liegenden Anspannungsniveau, das im Rahmen der örtlichen Situation als Teil der grenzüberschreitenden Stadtregion Salzburg und seiner wirtschaftlichen Bedeutung, wie in der Stellungnahme unterstrichen wurde, entsprechen dürfte. Der zeitliche Verlauf, wie in den Abb. 1 und 2 unten dargestellt, deutet weiterhin ein weitgehend stabiles Versorgungsniveau an. Die Fundamentalindikatoren Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung sowie der daraus abgeleitete Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits zeigen insgesamt keine deutliche Verschlechterung der Versorgungssituation über den Betrachtungszeitraum. Ursächlich hierfür ist auch eine relativ geringe Dynamik der Haushaltszahlen. Dem entspricht auch eine vergleichsweise gemäßigte Mietpreisentwicklung. Hinsichtlich der Mietbelastungsquote gibt es Anzeichen, die für eine gewisse Überschätzung der tatsächlichen Situation aufgrund der beschränkten statistischen Datenlage sprechen. Insgesamt kann Freilassing daher als Grenzfall angesehen werden. Dem Ansinnen der Stellungnahme der Stadt Freilassing auf eine veränderte Einstufung kann daher aus gutachterlicher Sicht nicht hinreichend begründet widersprochen werden.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Bevölkerungsstandes, Wohnungsbestandes und der Entwicklung der rechnerischen Haushaltszahlen, Wohnungsdefizit/Überhang 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

15 Weitere Stellungnahmen mit Gemeindebezug

In generalisierter Form wurden folgende weitere Gemeinden im Rahmen einer Stellungnahme des DMB Bayern erwähnt:

Erdweg, Hilgertshausen, Weichs, Haimhausen, Petershausen, Hebertshausen, Röhrmoos, Vierkirchen, Bad Wörishofen, Kaufbeuren, Lindenberg.

Von Haimhausen und Petershausen liegen eigene Stellungnahmen vor, die oben bereits behandelt wurden. Auf weitere Behandlung wird im Folgenden deshalb verzichtet.

15.1 Einordnung im Gutachten

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

| AGS | Name | Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018 | Indikator Leerstandsrate 2018 | Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten | Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 | Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H. | Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr) | Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger) | Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018) | Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018) | Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete) | Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt | Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt | Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt |
|---------|---------------------------|---|-------------------------------|--|--|---|---|--|---|---|---|--|---|---|
| 9174118 | Erdweg | -4,00 | 1,30 | -0,40 | 16,00 | 5,50 | ja | | | | | | | |
| 9174147 | Hilgertshausen-Tandern | -4,10 | 1,70 | 1,00 | 16,00 | 5,50 | ja | | | | | | | |
| 9174151 | Weichs | -0,40 | 0,90 | -0,30 | 16,00 | 5,50 | ja | | | | | | | |
| 9174122 | Hebertshausen | -7,00 | 1,00 | 2,70 | 18,00 | 5,50 | ja | | | | | | | ja |
| 9174141 | Röhrmoos | -4,80 | 1,20 | -0,70 | 17,00 | 5,50 | ja | | | | | | | ja |
| 9174150 | Vierkirchen | -7,60 | 1,00 | -0,80 | 19,00 | 5,50 | ja | | | | | | | ja |
| 9778116 | Bad Wörishofen, St. | -1,00 | 3,50 | 5,80 | 20,00 | 5,60 | | | | ja | | | | ja |
| 9762000 | Kaufbeuren (Krfr. St.) | -4,50 | 3,70 | 2,00 | 20,00 | 6,40 | | | | ja | ja | | | |
| 9776117 | Lindenberg i. Allgäu, St. | -3,50 | 3,60 | 0,90 | 21,00 | 4,60 | | | | ja | | | | |

15.2 Stellungnahmen

Die Stellungnahme sieht in den vorgenannten Gemeinden die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt nach Aussage örtlicher Verbandsvertreter erfüllt, führt aber keine spezifischen Argumente auf, warum dies der Fall sei.

15.3 Beurteilung

Die einzelnen Indikatoren bestätigen, dass die Wohnungsmärkte in verschiedener Form von Anspannungsmerkmalen gekennzeichnet sind, die in keinem der vorliegenden Fälle ausreichen, um entsprechend des Auswahlverfahrens die Mindestzahl an notwendigen Kriterien zu erfüllen. Dabei sind verschiedene Fallgruppen zu erkennen:

- Bad Wörishofen, Kaufbeuren und Lindenberg i. Allgäu erfüllen die Voraussetzungen aufgrund der knappen Überschreitung des Schwellenwertes bei der Leerstandsrate bzw. dem Wohnungsdefizit nicht, in Bad Wörishofen werden zusätzlich beide Schwellenwerte der dynamischen Indikatoren Veränderung des Wohnungsdefizits und Mietpreissteigerungsrate nur knapp nicht erreicht. Es liegen jedoch keine Einwände der Städte vor, die sachlich begründet Anlass zu einer anderen Einstufung geben könnten.
- Vierkirchen lag im Erstgutachten knapp über der Mietbelastungsschwelle, durch die geänderte Berechnungsmethodik lagen nach dem MZ 2018 verschiedene Gemeinden im LK Dachau nunmehr unter der neuen Mindestgrenze. Es liegen jedoch anders als im Falle von Haimhausen und Petershausen keine Einwände der Gemeinden vor, die sachlich begründet Anlass zu einer anderen Einstufung geben könnten.
- Dadurch entfiel auch die Einstufung von Röhrmoos infolge der entfallenen Nachbareinstufung. Nach Indikatorenlage hatten die letztgenannte Gemeinde auch 2018 nicht die Voraussetzungen erfüllt.
- Erdweg, Hilgertshausen und Weichs erfüllen unverändert zu 2018 keine der Mindestanforderungen und können auch nicht als Grenzfall bezeichnet werden.