



Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

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

info@iwu.de
www.iwu.de

Gutachterliche Stellungnahme

Anwendbarkeit der Ermittlung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne der bayerischen Mieterschutzverordnung für die Zwecke des § 201a BauGB in Bayern

Stand: 29.3.2022

Eine Untersuchung im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

Darmstadt, 29.3.2022

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

Gutachterliche Stellungnahme

Anwendbarkeit der Ermittlung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne der bayerischen Mieterschutzverordnung für die Zwecke des § 201a BauGB in Bayern

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Telefon: +49(0)6151/2904-0 / Fax: -97
Internet: www.iwu.de

Inhalt

1 Ziel der Untersuchung und Vorgehensweise.....	5
1.1 Ziel	5
1.2 Vorgehensweise	5
2 Vergleichbarkeit des Anspannungsbegriffs	6
2.1 Zielsetzungen und Anspannungsbegriff des § 556 BGB	6
2.2 Zielsetzungen und Anspannungsbegriff des § 201a BauGB	7
2.3 Fazit	8
3 Angemessenheit der Umsetzung.....	11
3.1 Eignung der Operationalisierung der Bedingungen	11
3.2 Eignung des Auswahlverfahrens.....	45
3.3 Ergebnisse.....	47
4 Fazit.....	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Amtliche Mietpreisindizes und Wachstumsraten im Vergleich	14
Abbildung 2: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 1	15
Abbildung 3: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 2	21
Abbildung 4: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 3	26
Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 4	33
Abbildung 6: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 5	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verteilungsmaße des Indikators 1	13
Tabelle 2: Erfüllung der Teilbedingung 1 des § 201a BauGB	16
Tabelle 3: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 1	16
Tabelle 4: Lageparameter des Indikators 2	19
Tabelle 5: Verteilungsmaße des Indikators 2	20
Tabelle 6: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 2	21
Tabelle 7: Lageparameter des Indikators 3	25
Tabelle 8: Erfüllung der Teilbedingung 3	25
Tabelle 9: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 3	26
Tabelle 10: Lageparameter des Indikators 4	30
Tabelle 11: Lageparameter des Indikators 5	31
Tabelle 12: Erfüllung der Teilbedingung 4	32
Tabelle 13: Erfüllung der Teilbedingung 5	32
Tabelle 14: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 4	34
Tabelle 15: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 5	42
Tabelle 16: Ergebnisse der Gebietsauswahl	47
Tabelle 17: Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 201a BauGB	49

1 Ziel der Untersuchung und Vorgehensweise

1.1 Ziel

Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) hat im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz in den Jahren 2018/2019 anlässlich des Erlasses der Mieterschutzverordnung ein Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern erstellt, das im Jahr 2021 fortgeschrieben wurde. Auf Grundlage der dort empirisch ermittelten Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten hat das Bayerische Staatsministeriums der Justiz eine Rechtsverordnung (Mieterschutzverordnung vom 14.12.2021¹) erlassen.

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr plant den Erlass einer Rechtsverordnung auf Grundlage des Baugesetzbuches (§ 201 a BauGB), das ebenfalls Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern voraussetzt, wobei sich die im Gesetz genannten Bedingungen für das Vorliegen solcher Gebiete vom Wortlaut her mit denen des § 556d BGB gleichen. Vor diesem Hintergrund hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr das IWU mit der Untersuchung beauftragt, ob die Gebietskulisse, die als Grundlage der Bayerischen Mieterschutzverordnung erstellt worden ist, auch dem Anwendungszweck des BauGB entspräche und damit übernommen werden könnte.

1.2 Vorgehensweise

Die Untersuchung erfolgt in zwei Teilen. Im ersten Arbeitsschritt werden die jeweiligen gesetzlichen Regelungen des BGB und des BauGB verglichen. Dabei steht neben der Frage der jeweiligen Regelungsentention vor allem das dem Gesetz zugrundeliegende Verständnis des Begriffs „angespannte Wohnungsmärkte“ im Vordergrund. Was wird unter „Anspannung“ verstanden? Welche Ursachen und welche Kausalzusammenhänge werden genannt? Dazu werden neben den Gesetzestexten auch die jeweiligen Begründungen der jeweiligen Entwurfsstände aus den Gesetzgebungsverfahren herangezogen.

Die Vergleichbarkeit des Verständnisses von angespannten Wohnungsmärkten wird als Grundvoraussetzung für eine Übertragbarkeit der Ergebnisse für den Anwendungszweck des § 201a BauGB angesehen, denn die Konkretisierung des Verfahrens anhand von wohnungsmarktlichen Indikatoren und die Bestimmung eines Anspannungsniveaus, das den gesetzlichen Vorgaben an angespannte Wohnungsmärkte entspricht, basiert auf bestimmten Annahmen zu Ursachen, Folgen und Kausalzusammenhängen Angebots- und nachfrageseitiger Faktoren auf dem Wohnungsmarkt.

Im zweiten Schritt der Untersuchung wird die Angemessenheit der Ermittlungsmethodik zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten für die Zwecke des § 201a BauGB untersucht. Hierzu werden zum einen die verwendeten Indikatoren, die zur Konkretisierung der abstrakten gesetzlichen Bedingungen herangezogen wurden, diskutiert. Zum anderen werden die Festlegungen zur Höhe der Schwellenwerte, bei deren Über- bzw. Unterschreiten eine bestimmte Teilbedingung als erfüllt gelten kann, hinsichtlich ihrer Angemessenheit für die Zwecke des § 201a BauGB geprüft. Am Ende wird schließlich die Eignung des Verfahrens zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, das auf dem Zusammenwirken verschiedener Teilbedingungen basiert, diskutiert.

Die hier vorliegende Untersuchung bezieht sich auf die gutachterliche Ermittlung der Gebietskulisse zur bayerischen Mieterschutzverordnung in der Fassung vom 15.5.2021². Zur Vermeidung von Redundanzen wird, soweit erforderlich, in der hier vorliegenden Untersuchung auf methodische Detaildarstellungen in diesem Dokument verwiesen.

¹ https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/gesetze/bayerisches_gesetz-_und_verordnungsblatt_nr._24-2021.pdf

² https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/gesetze/fortschreibung_gutachten_final_vom_15.05.2021.pdf

2 Vergleichbarkeit des Anspannungsbegriffs

2.1 Zielsetzungen und Anspannungsbegriff des § 556 BGB

2.1.1 Zielsetzungen

Im Zuge des am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen § 556d BGB wurde den Ländern die Möglichkeit gegeben, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen die Miete bei Neuabschlüssen, abgesehen von Ausnahmen, nur 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB liegen darf.

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

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

2.1.2 Annahmen und Verständnis von angespannten Wohnungsmärkten

Im Regierungsentwurf³ wird im einleitenden Teil A folgende Begründung genannt: „Das Gesetz begegnet zwei drängenden Problemen auf dem derzeitigen Mietwohnungsmarkt: Zum einen steigen in prosperierenden Städten die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit stark an und liegen teilweise in erheblichem Maß über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Entwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten hat vielfältige Ursachen. Sie führt dazu, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener zunehmend größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Erhebliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung werden aus ihren Wohnquartieren verdrängt. (...)“

Im fortlaufenden wird weiter zu den Ursachen Folgendes ausgeführt (ebd. S. 11):

„(...) Die lange Jahre rückläufige Neubautätigkeit kann die steigende Nachfrage in den Metropolregionen nicht decken. Obwohl die Neubautätigkeit seit 2009 wieder angestiegen ist und dieser Trend sich fortsetzt, hält der Preisdruck bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen an. Erst mittel- und langfristig kann die Bautätigkeit dazu beitragen, regionale Wohnungsknappheit zu beseitigen.

Deshalb werden insbesondere in innerstädtischen Lagen Mietwohnungen, die frei werden, von einer Vielzahl von Mietsuchenden nachgefragt. Bei dieser Marktlage können erhebliche Mietsteigerungen durchgesetzt werden. (...)“

Diese Feststellung wird weiter durch empirische Befunde belegt, die die Spreizung zwischen Vergleichsmieten und Neuvertragsmieten illustrieren.

Abschließend wird erneut auf die Heterogenität der Mietwohnungsmärkte in Deutschland verwiesen (ebd. S. 14f): „Die zuvor beschriebenen Entwicklungen und Fakten betreffen die Situation auf spezifischen Teilmärkten des deutschen Mietwohnungsmarktes. Sie gelten nicht für den Mietwohnungsmarkt in Deutschland insgesamt. In vielen Regionen Deutschlands sind die Mietwohnungsmärkte entspannt. Die Preisentwicklung bewegt sich dort unterhalb der allgemeinen Entwicklung der Preise und Löhne. In Regionen mit Bevölkerungsrückgang stagnieren die Mieten, weil dort das Angebot an Wohnraum die Nachfrage teilweise deutlich übersteigt. In einigen Städten und Regionen liegen die Wiedervermietungs-mieten sogar unter den Bestandsmieten. Vor diesem Hintergrund haben für ganz Deutschland gemittelte Werte keinerlei Aussagekraft über die

³ BT-Drucksache 18/3121 vom 10.11.2014

Preisentwicklung auf den jeweiligen lokalen oder regionalen Wohnungsmärkten, und insbesondere nicht auf den angespannten Teilmärkten.“

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass dem Anspannungsbegriff des Gesetzes vorrangig ein mikroökonomisches Verständnis des Wohnungsmarktes zugrunde liegt. Eine in bestimmten städtischen Teilräumen zuwanderungsbedingt gestiegene Wohnungsnachfrage trifft auf ein unzureichendes Wohnungsangebot. Dadurch entsteht ein Missverhältnis zwischen Wohnungsnachfrage und Angebot, also ein Defizit, mit der Folge steigender Mieten im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt. Zugleich wird auf die dynamische Natur des Wohnungsmarktes verwiesen. Es wird darauf verwiesen, dass das beobachtete Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot eine gestiegene Neubautätigkeit auslöst, die aber kurzfristig nicht für eine Entlastung der Wohnungsmärkte sorgen kann.

Aus der Betonung des regional spezifischen Charakters der Problemlage wird die Notwendigkeit einer regional differenzierten Bewertung von Marktindikatoren unterstrichen.

2.2 Zielsetzungen und Anspannungsbegriff des § 201a BauGB

2.2.1 Zielsetzungen

Mit Art. 1 Nr. 23 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.6.2021⁴ wurde folgender Begriff eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt als § 201a in das BauGB aufgenommen:

„Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

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

Die aufgeführten Bedingungen für ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt sind wortgleich mit den oben zitierten Regelungen des § 556d BGB.

Auf den im § 201a BauGB eingeführten Begriff eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt nehmen verschiedene Stellen im Baugesetzbuch Bezug. Darunter fallen die für die vorliegende Untersuchung relevanten Regelungen, die auf eine angebotsseitige Erleichterung des Wohnungsneubaus abstellen:

- Im § 25 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit eines Vorkaufsrechts an zur Veräußerung stehenden unbebauten Flächen eingeräumt, wenn ein dringender Wohnbedarf erkannt wurde. Als Voraussetzung hierfür gilt u.a. ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt.
- In § 31 Abs. 3 BauGB wird geregelt, dass in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden kann. Auch diese Regelungen folgt den Empfehlungen der Baulandkommission zur Erleichterung des Wohnungsbaus, z. B. im Falle von Nachverdichtungen (s. Handlungsempfehlungen der Baulandkommission, S. 7)⁵.
- Mit der Schaffung einer neuen Nummer 3 in § 176 Absatz 1 BauGB kann eine Gemeinde einen Grundeigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer Frist sein Grundstück mit Wohneinheiten zu bebauen, wenn im Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind. Der dringende Wohnbedarf

⁴ Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 33 vom 22.6.2021

⁵ <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentl- chungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf? blob=publicationFile&v=1>.

der Bevölkerung soll gemäß § 175 Absatz 2 Satz 2 BauGB insbesondere auch vorliegen, wenn es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB handelt.

2.2.2 Annahmen und Verständnis von angespannten Wohnungsmärkten

Anstelle einer separaten Begründung wird im Regierungsentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes auf die Präambel der Kurzfassung der Empfehlungen der Baulandkommission verwiesen. Dort heißt es *„In Deutschland gibt es in wachsenden Städten und Regionen seit Jahren einen Nachfrageüberhang auf den Wohnungsmärkten. Auf Grund der zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung sowie hohen Wanderungsgewinnen aus dem In- und Ausland ist dort auch künftig mit einer wachsenden Wohnungsnachfrage zu rechnen. Steigende Mieten und Preise haben die Wohnungsnachfrage zu einer zentralen sozialen Frage unserer Zeit werden lassen. Ein maßgeblicher Engpassfaktor für bezahlbaren Wohnungsbau ist fehlendes bezahlbares Bauland. Bundesweit stiegen die Preise hierfür seit 2010 um 50 Prozent. Die Zuwachsraten in den wirtschaftlich prosperierenden Städten und Kreisen waren jedoch deutlich höher. So haben sich in den größten Städten die Baulandpreise innerhalb von fünf Jahren verdoppelt. Der harte Preiswettbewerb auf den Grundstücks- und Immobilienmärkten einhergehend mit steigenden Miet- und Kaufpreisen führt in angespannten Wohnungsmärkten zur Verunsicherung der Bewohner und zu Ängsten vor sozialer Verdrängung.“*⁶

Auch hier wird auf das starke Nachfragewachstum und die hierfür unzureichende Neubautätigkeit als primäre Ursache für angespannte Wohnungsmärkte verwiesen. Im Zusammenhang mit der Regelungsintention des Gesetzes, Verfahrenserleichterungen für die Wohnungsneubauplanung zu etablieren, wird hier das Thema der Baulandknappheit gesondert als ursächlicher Faktor genannt.

2.3 Fazit

2.3.1 Annahmen und Verständnis von angespannten Wohnungsmärkten

Steigende Miet- und Kaufpreise auf dem Wohnungsmarkt werden seit Anfang der 2010er-Jahre in Deutschland zunächst in den verdichteten Regionen, später auch in den suburbanen Landesteilen beobachtet. Die Ursachen hierfür entziehen sich einer monokausalen Erklärung. Als maßgebliche Einflussfaktoren des Marktmietpreiswachstums nennen die Begründungen vor allem nachfrageseitige Aspekte des Wohnungsmarktes, insbesondere ein Bevölkerungswachstum durch Binnen- und Außenwanderungsgewinne in den verdichteten Regionen, die auf ein kurzfristig kaum veränderliches Wohnungsangebot treffen. Aus dem hieraus entstehenden Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage resultieren steigende Mietpreise. Zusätzlich relevante Faktoren wie Liquiditätszuflüsse in den Wohnimmobilienmarkt in Folge von gesunkenen Finanzierungskosten, gestiegene Bauleistungspreise, Bau- und Baulandkosten betreffen in kurzer Perspektive nur die Kaufpreisentwicklung. Mittelfristig wirken sich gestiegene Baukosten dagegen auch auf die Mietpreise aus, so dass der Baulandmobilisierung sowohl aus Gründen der Kapazitätserweiterung als auch zur Senkung der Neubaukosten in der Begründung zum Baulandmobilisierungsgesetz eine besondere Rolle zugesprochen wird.

Während gestiegene Bauwerkskosten vorwiegend von langfristigen Trends geprägt sind, kann die kurzfristige Mietpreisentwicklung in erster Linie als zyklische, zeitlich begrenzte Abweichung von nachhaltig erzielbaren Mietpreisen erkannt werden, da der Begründung das Verständnis zugrunde liegt, dass durch höhere Mietpreise mittelfristig ausreichende Marktanreize zur Intensivierung des Wohnungsneubaus gesetzt werden, die wieder zu ausgeglichenen Märkten führen werden.

Beide gesetzlichen Regelungen basieren also auf dem gleichen Problemverständnis angespannter Wohnungsmärkte, nämlich einer gestiegenen Wohnungsnachfrage, die nicht in erforderlichem Maße und nicht zeitnah genug durch eine Vergrößerung des Angebots gedeckt werden kann. Daraus entsteht ein zahlenmäßiges Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, es kommt zu einer Marktanspannung, da mehr wohnungssuchende Haushalte auf ein immer knapperes Angebot treffen. Auf Märkten mit frei verhandelbaren

⁶ Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf>

Preisen führt dies zu Preissteigerungen. Daraus erwächst eine Gefährdung der Wohnungsversorgung. Diese Gefährdung entsteht einerseits durch als „unangemessen“ bezeichnete Bedingungen (über dem Niveau der an ausgeglichenen Märkten liegenden Mietpreise, die kurzfristig nicht durch die Haushalte kompensiert werden können), andererseits durch eine unmittelbare Gefährdung der Wohnraumversorgung durch ein quantitatives Missverhältnis zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot.

Beide Regelungen verweisen zudem auf den zeitlich befristeten Charakter der Anspannung. Zum einen unmittelbar aus der Befristung der gesetzlichen Regelung an sich, zum anderen aus der jeweiligen Regelungszwecksetzung, die vom Ordnungsgeber die Umsetzung von geeigneten Maßnahmen zur Behebung der erkannten Anspannung fordern. Welcher Art diese Maßnahmen sind, bleibt den Ländern überlassen. Aus der Interpretation des Problemverständnisses der mietrechtlichen Regulierung heraus kann unterstellt werden, dass das wohnungspolitische Problem unangemessen hoher Mietpreise in erster Linie durch einen Marktausgleich, also eine Verbesserung des Wohnungsangebots durch Neubau behoben werden kann.

Die als zentral erkannte Ursache fehlender Baulandressourcen für einen ausreichenden Wohnungsneubau knüpft unmittelbar an diese Argumentation an. Anders als in der Begründung des Mietrechtsnovellierungsgesetz wird im Baulandmobilisierungsgesetz daher nur noch cursorisch auf die bekannte Problemlage verwiesen.

Unterschiede bestehen jedoch in der Regelungszwecksetzung. Hier ist zu beobachten, dass die Zielsetzungen beider Gesetze ineinandergreifen. Während die mietrechtliche Begrenzung der Neuvertragsmieten auf eine Abmilderung der Folgen der Marktanspannung abstellt, bis die geforderten Maßnahmen greifen, setzt das BauGB an der unzureichenden Neubautätigkeit als Ursache der Marktanspannung an, für deren Behebung die Baulandmobilisierung und Flexibilisierung der Planungsprozesse als geeignete Maßnahmen erkannt wurden. Die mietrechtliche Regulierung stellt also auf eine Abmilderung der Folgen angespannter Wohnungsmärkte ab, während die planungsrechtliche Regulierung auf die Behebung der Anspannung abzielt.

2.3.2 Teilmarktbezug

Hinsichtlich der betroffenen Wohnungsteilmärkte wird in beiden Gesetzestexten allgemein von angespannten Wohnungsmärkten gesprochen. Eine explizite Unterscheidung zwischen Mietwohnungsmärkten und selbstgenutztem Wohneigentum wird auf dieser Ebene nicht getroffen. Dies gilt auch für die oben diskutierten Ursachen der Anspannung – einem Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage.

Der Dualismus zwischen einem teilmarktneutralen Anspannungsbegriff und direkten Bezügen zum Mietwohnungsmarkt ist jedoch in den Bedingungen genannt, die, nicht abschließend, zur Identifikation von betroffenen Gebieten herangezogen werden können. Hier wird jeweils in den Nr. 2 und 3 auf überdurchschnittlich stark steigende Mieten bzw. eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastung abgestellt. Dies ist im Zusammenhang mit den mietrechtlichen Zielsetzungen des § 556 BGB unmittelbar verständlich, denn bereits in der Begründung zum § 556 BGB wird konkret auf die Situation auf den Mietwohnungsmärkten Bezug genommen, auf denen Mieter infolge einer gestiegenen Spreizung zwischen Vergleichsmiete und Marktmiete Versorgungs- und Leistbarkeitsproblemen ausgesetzt sind.

In den oben zitierten Argumenten der Baulandkommission, auf die sich die Gesetzesbegründung zum Baulandmobilisierungsgesetz bezieht, werden dagegen sowohl steigende Mieten als auch Kaufpreise als Ursachen für Leistbarkeitsprobleme genannt. Daher wäre in der Formulierung der Bedingungen im § 201a BauGB auch eine verallgemeinerte Bezugnahme zu steigenden Mieten oder Kaufpreisen bzw. eine überdurchschnittlich hohe Wohnkostenbelastung zu erwarten gewesen. Die gleichlautende Formulierung ist jedoch aus mehreren Gründen schlüssig. Erstens ist es vor dem Hintergrund der hochgradigen Integration beider Wohnungsteilmärkte, die vor allem in verdichteten Gebieten mehrheitlich ähnliche Bestände und ähnliche Zielgruppen umfassen, unwahrscheinlich, dass eine Anspannung im Mietwohnungsmarkt bei gleichzeitig entspannter Angebotssituation im Wohneigentumsmarkt vorherrscht. Zweitens sind Indikatoren, die sich auf das Geschehen im Mietwohnungsmarkt beziehen, aufgrund der höheren Dynamik auf diesem Teilmarkt in höherer Frequenz und räumlichen Auflösung zu beobachten und daher besser geeignet, kurzfristige und kleinräumige Anspannungszustände festzustellen. Insofern ist es zur Feststellung einer Marktanspannung unerheblich, ob sich die

Feststellung nur auf Aspekte des Mietwohnungsmarktes bezieht oder weitere Teilmärkte einbezieht. Die Ergebnisse können auch im ersten Fall soweit verallgemeinert werden, dass damit eine generelle Aussage zur Anspannung getroffen werden kann.

2.3.3 Zielsetzungen

Aufbauend auf einem gleichen Verständnis der Ursachen und Folgen angespannter Wohnungsmärkte liegen die wesentlichen Unterschiede zwischen beiden Gesetzen in der Regelungsintention. Während der mietrechtliche Fokus auf der kurzfristig wirksamen Abmilderung der Mietbelastung als unmittelbare Folge der Anspannung liegt, verfolgt die Intention des des BauGB, mit Verfahrenserleichterungen den Wohnungsbau zu erleichtern, eher die Zielsetzung, mittelfristig das Anspannungsniveau auf dem Wohnungsmarkt wieder abzusenken.

3 Angemessenheit der Umsetzung

3.1 Eignung der Operationalisierung der Bedingungen

Die Untersuchung der im § 201a BauGB aufgeführten Bedingungen Nr. 1 bis Nr. 4 für einen angespannten Wohnungsmarkt erfordert eine Überführung in konkrete Bewertungsmaßstäbe. Dazu gehört die Wahl eines Indikators, der eine empirische Feststellung des Sachverhalts erlaubt und eine Festlegung, welche Ausprägung eines bestimmten Indikators als Anspannung im Sinne des § 201a BauGB zu interpretieren ist. Dazu müssen

1. geeignete Indikatoren gefunden werden, die den Sachverhalt, auf den sich die jeweilige Teilbedingung stützt, in einer messbaren Größe ausdrücken,
2. geeignete Schwellenwerte gewählt werden, bei deren Über- oder Unterschreiten die im Gesetz genannte Teilbedingung als erfüllt gelten kann, und
3. die Teilbedingungen und deren Zusammenspiel bewertet und entlang ihrer jeweiligen Aussagefähigkeit gewichtet werden, um daraus ein regelgeleitetes Verfahren zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu entwickeln.

Die Durchführung dieser Arbeitsschritte sowie die abschließende Bestimmung der betroffenen Gebiete waren Gegenstand des vom Verfasser vorgelegten Gutachtens zur Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten in Bayern⁷ vom 15.5.2021, das im Rahmen des Neuerlasses der Mieterschutzverordnung vom 14.12.2021⁸ erstellt wurde.

Um die dort vorgelegten Ergebnisse für die Regelungszwecke des § 201a BauGB nutzbar machen zu können, wird im Folgenden geprüft, ob sich das Verfahren und die getroffenen Annahmen auch für die Zwecke des § 201a BauGB eignet. Dazu werden zunächst die einzelnen Bedingungen und ihre Umsetzung diskutiert. Die Angemessenheit des Auswahlverfahrens wird dann im nächsten Abschnitt 3.2 diskutiert.

3.1.1 Bedingung 1: Mietpreiswachstum

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

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

Datenquellen und Berechnung

Unter „Mieten“ können grundsätzlich Bestandsmieten oder Marktmieten verstanden werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt als gewichtetes Mittel zwischen Neuvertragsmieten und veränderten Vertragsmieten eine Mischform dar. Mittlere Bestandsmietpreise zeigen im Zeitverlauf relativ geringe Preiswachstumsdynamiken, was auf die vorherrschenden Mechanismen der Mietpreisanpassung in Wohnungsmietverträgen zurückzuführen ist. Neuvertragsmieten sind dagegen eher geeignet, kurzfristige Preisanstiege auf einem Wohnungsmarkt abzubilden. Die Entscheidung über den verwendeten Mietbegriff hat daher neben der sachlichen Angemessenheit auch Auswirkungen auf die Höhe etwaiger Schwellenwerte. Anders als in der mietrechtlichen Regulierung stellt das BauGB nicht in erster Linie auf eine Dämpfung von Neuvertragsmieten ab. Ein zwingend notwendiger sachlicher Anwendungsbezug zu Marktmieten kann daher nicht erkannt werden. Aus Anwendungssicht sind jedoch Marktmieten, bzw. deren hilfsweise verfügbare Datenquelle in Form

⁷ https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/gesetze/fortschreibung_gutachten_final_vom_15.05.2021.pdf

⁸ Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 24/2021, S. 674ff

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

In der Berechnung des Indikators Mietpreiswachstum im Gutachten zur bayerischen Mieterschutzverordnung wurden daher hilfsweise Daten zu Angebotsmieten verwendet. Diese basieren auf der portalübergreifenden Datenbankarchivierung von Mietannoncen des Datendienstleisters IDN Immodaten GmbH. Diese Daten erlauben zumindest für mittlere und größere Gemeinden eine gemeindescharfe und aktuelle Berechnung von mittleren Mietpreisen. Allerdings ist die Datenqualität nicht mit der einer repräsentativen Erhebung vergleichbar. Dazu kommt, dass die Daten im Rohzustand von einem gewissen Anteil an Falschangaben und vor allem Doppeleinträgen geprägt sind. Vor Verwendung wurden die Angaben daher umfangreichen Kontroll- und Anpassungsrechnungen unterzogen. Um den Einfluss von qualitativen Veränderungen im Zeitablauf zu minimieren, die z. B. durch höhere Neubaumieten entstehen können, wurden regressionsanalytisch ermittelte Medianmieten verwendet, die Mietmittelwerte für Wohnungen vergleichbarer Größe und für eine konstante Baualtersklasse repräsentieren. Für weitere methodische Beschreibungen der Vorgehensweise wird auf das Gutachten zur Mieterschutzverordnung, Anhang A, Abschnitt 1 verwiesen.

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

Tabelle 1: Verteilungsmaße des Indikators 1

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

Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Die empirische Auswertung im Rahmen der Ermittlung der Gebietskulisse für die bayerische Mieterschutzverordnung hat verschiedene Aspekte aufgezeigt, die die Aussagequalität des Indikators Marktmietpreisentwicklung beeinträchtigen können: Wohnungen, die nicht am freien Markt angeboten werden, sind über derartige Datenquellen nicht ausreichend zu erfassen. Die Ergebnisse spiegeln deshalb nicht unbedingt die Mietpreisdynamik im Mittel des gesamten Mietwohnungsmarktes wider.

Da es in vielen kleineren Gemeinden nur wenige Mietwohnungen gibt, entstehen Unterschiede in der Datenverfügbarkeit zwischen kleinen Gemeinden ohne nennenswerten Mietwohnungsmarkt und größeren Städten. Daraus ergibt sich eine unterschiedlich stark ausgeprägte statistische Unschärfe bei der Feststellung von Mietpreiswachstumsraten. Entsprechend wurden im Gutachten zur Mieterschutzverordnung vor allem in kleineren Gemeinden z. T. überdurchschnittlich hohe Mietpreiswachstumsraten ermittelt, verursacht durch geringe Fallzahlen und sehr heterogene Mietwohnungsmärkte.

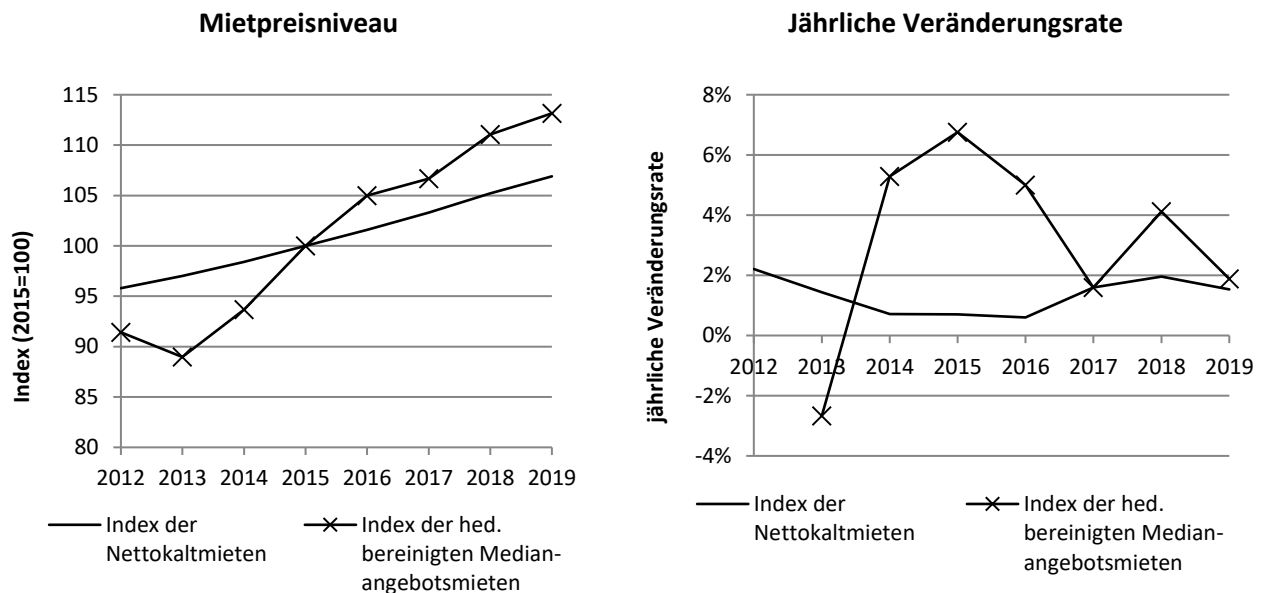
Diese Erkenntnisse müssen bei der Definition einer Wachstumsrate berücksichtigt werden, die die Bedingung eines „deutlich“ über dem Bundesmittel liegenden Mietpreiswachstums erfüllt, schränken jedoch die Verwendbarkeit des Indikators an sich nicht ein, da der fundamentale Kausalzusammenhang zwischen Anspannung des Wohnungsmarktes und Mietpreiswachstum grundsätzlich auch ohne repräsentative Feststellung der Höhe des Mietpreiswachstums begründet werden kann.

Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Um festzustellen, ob die Bedingung des § 201a Nr. 1. BauGB erfüllt ist, muss abschließend ein Mindestwert der Mietpreiswachstumsrate definiert werden, bei dessen Überschreiten davon auszugehen ist, dass die

Bedingung eines „deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt liegenden Mietpreiswachstums“ hinreichend gesichert als erfüllt gelten kann. Hierbei ist letztlich eine normative Entscheidung vonnöten, da es für den subjektiven Wertmaßstab eines „deutlich“ über dem Schnitt liegenden Preisanstiegs kein objektives Abgrenzungskriterium gibt.

Abbildung 1: Amtliche Mietpreisindizes und Wachstumsraten im Vergleich



Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021, Datenbasis: Statistisches Bundesamt: Nettokaltmietindex Bayern, IDN Immodaten.

Auch hinsichtlich dieses Wertmaßstabs gilt für den Einsatzzweck des BauGB die Feststellung aus der Untersuchung zur Mieterschutzverordnung, dass dieser bei Verwendung von Angebotsmieten die fehlende Repräsentativität des Indikators und die regional unterschiedliche Datenverfügbarkeit berücksichtigen muss. Beide Sachverhalte machen deutlich, dass ein Schwellenwert, der sich an einer nicht repräsentativen Wachstumsrate als Messgröße orientiert, relativ hoch angesetzt werden muss, um für den nicht beobachtbaren Gesamtmarkt zu einer sachgerechten Einstufung zu kommen. Eine Vorstellung von der Größenordnung der Abweichung von einer repräsentativen, den Gesamtmarkt richtig widerspiegelnden Mietpreisdynamik erlaubt ein Vergleich mit der Mietpreisdynamik des Nettokaltmietindex der amtlichen Statistik. Abbildung 1 links zeigt den Verlauf des Index der Nettokaltmieten⁹. Der aus Bestandsmieten ermittelte landesweite Index nimmt im Untersuchungszeitraum 2014 bis 2019 der empirischen Untersuchung zur Mieterschutzverordnung mit einer mittleren jährlichen Wachstumsrate von 1,3 % zu. Daneben wird in der Abbildung rechts der Index der Angebotsmieten für die gepoolte, bayernweite Stichprobe des verwendeten Angebotsmietendatensatzes dargestellt. Es wird deutlich, dass Angebotsmieten eine deutlich höhere Steigerungsrate aufweisen. Im Zeitraum 2014-2019 liegt die durchschnittliche Wachstumsrate der hedonisch bereinigten Medianmieten im landesweiten Mittel bei 3,9 % p.a.

Die nicht repräsentativen Wachstumsraten der beobachtbaren Marktmieten liegen daher etwa bei dem Dreifachen des mittleren bayernweiten Mietpreiswachstums aller Mietverhältnisse. Daraus kann sich unter Wahrung eines entsprechenden Abstands zum mittleren Mietpreiswachstum ein Schwellenwert in Höhe des

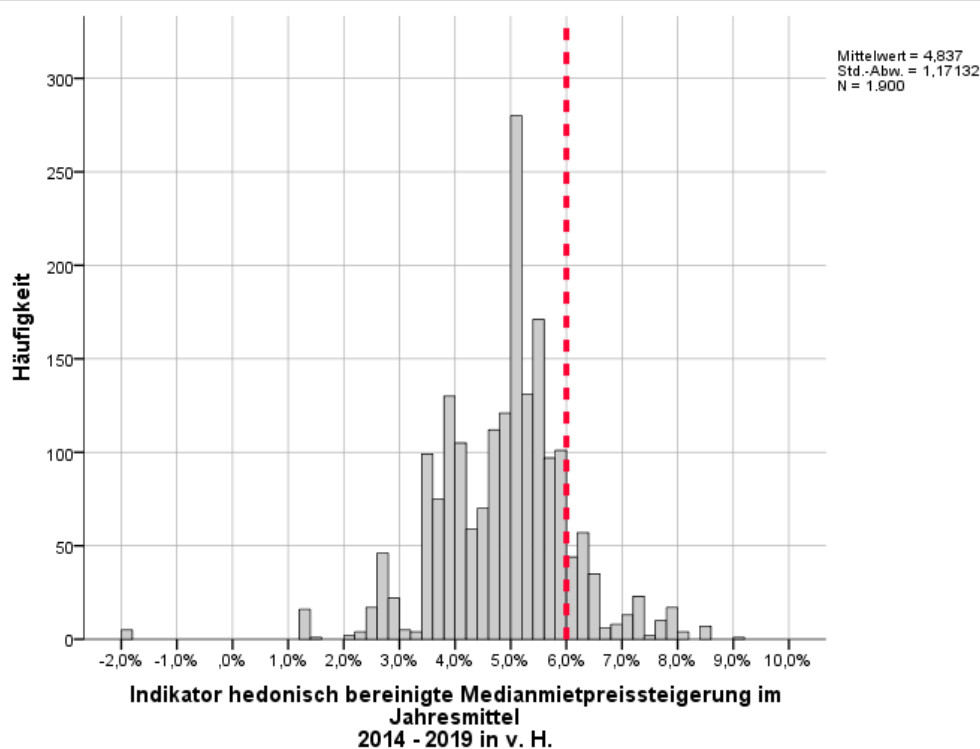
⁹ Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex für Deutschland, Index der Nettokaltmieten nach Bundesländern, Jahreswerte Bayern, Fachserie 61111-0020. Die Indizierung auf das Jahr 2010=100 wurde zu Vergleichszwecken auf das Bezugsjahr 2012=100 umgestellt.

90 %-Perzentils der Mietpreiswachstumsraten ermittelt werden, der hinreichend sicher eine Feststellung eines deutlich über dem Landesmittel liegenden Mietpreiswachstums erlaubt. Gerundet ergibt sich daraus ein unterer Schwellenwert von gerundet 6 % p.a. als Teilbedingung eines angespannten Wohnungsmarktes im Sinne des § 201a BauGB in Bayern (vgl. Abbildung 2).

Ergebnis

Das Verfahren ist damit unter Berücksichtigung des oben diskutierten vergleichbaren Verständnisses von angespannten Wohnungsmärkten unverändert für die Zielsetzungen des § 201a BauGB verwendbar. Die Verwendung von Angebotsmieten ergibt sich auch ohne den besonderen Sachbezug zu Mietwohnungsmärkten im BauGB aus einer Abwägung der besseren regional differenzierten Verfügbarkeit mit den Fragen der Repräsentativität. Damit sind auch die rechnerischen Ergebnisse des Gutachtens zur bayerischen Mieterschutzverordnung für die Zwecke des BauGB übertragbar. Die Teilbedingung 1 wird nach den Berechnungsgrundlagen der bayerischen Mieterschutzverordnung von 227 Gemeinden in Bayern erfüllt (vgl. Tabelle 2). Für Gemeinden, in denen keine Mietpreissteigerungsrate ermittelt werden konnte, wird angenommen, dass sie den Schwellenwert nicht überschreiten. Eine Übersicht über die Gemeinden im Einzelnen ist in Tabelle 3 enthalten.

Abbildung 2: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 1



Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021

Tabelle 2: Erfüllung der Teilbedingung 1 des § 201a BauGB

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

Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021

Tabelle 3: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 1

AGS	Name	AGS	Name
9171113	Burgkirchen a. d. Alz	9571177	Merkendorf, St.
9171114	Emmerting	9571178	Mitteleschenbach
9171115	Erlbach	9571214	Wassertrüdingen, St.
9171116	Feichten a. d. Alz	9571229	Wolframs-Eschenbach, St.
9171117	Garching a. d. Alz	9577111	Absberg, M.
9171118	Haiming	9577113	Alesheim
9171119	Halsbach	9577114	Muhr a. See
9171121	Kastl	9577122	Dittenheim
9171122	Kirchweidach	9577133	Gnotzheim, M.
9171123	Marktl, M.	9577136	Gunzenhausen, St.
9171124	Mehring	9577138	Haundorf
9171125	Neuötting, St.	9577140	Heidenheim, M.
9171126	Perach	9577149	Markt Berolzheim, M.
9171129	Reischach	9577150	Meinheim
9171130	Stammham	9577159	Pföfeld
9171131	Teising	9577162	Polsingen
9171133	Tüßling, M.	9577172	Theilenhofen
9171134	Tyrlaching	9577173	Treuchtlingen, St.
9171135	Unterneukirchen	9577179	Westheim
9171137	Winhöring	9672127	Hammelburg, St.
9173111	Bad Heilbrunn	9673161	Salz
9173113	Benediktbeuern	9674147	Haßfurt, St.
9173115	Bichl	9675111	Abtswind, M.
9173124	Gaißach	9675112	Albertshofen
9173127	Greiling	9675113	Biebelried
9173131	Jachenau	9675114	Buchbrunn
9173133	Kochel a. See	9675116	Castell
9173140	Reichersbeuern	9675117	Dettelbach, St.
9173141	Sachsenkam	9675127	Geiselwind, M.
9173142	Schlehdorf	9675131	Großlangheim, M.
9173145	Wackersberg	9675139	Ipshofen, St.
9174126	Karlsfeld	9675141	Kitzingen, GKSt.
9174135	Odelzhausen	9675142	Kleinlangheim, M.
9174137	Pfaffenhofen a. d. Glonn	9675144	Mainbernheim, St.
9174146	Sulzemoos	9675146	Mainstockheim
9175132	Vaterstetten	9675147	Marktbreit, St.

AGS	Name	AGS	Name
9176114	Beilngries, St.	9675148	Markt Einersheim, M.
9178115	Attenkirchen	9675149	Marktsteft, St.
9178129	Haag a. d. Amper	9675150	Martinsheim
9178145	Neufahrn b. Freising	9675155	Nordheim a. Main
9178156	Wolfersdorf	9675156	Obernbreit, M.
9178157	Zolling	9675158	Prichsenstadt, St.
9179145	Puchheim, St.	9675161	Rödelsee
9182111	Bad Wiessee	9675162	Rüdenhausen, M.
9182129	Rottach-Egern	9675165	Schwarzach a. Main, M.
9184130	Ismaning	9675166	Segnitz
9184131	Kirchheim b. München	9675169	Sommerach
9184135	Oberschleißheim	9675170	Sulzfeld a. Main
9184149	Unterschleißheim, St.	9675174	Volkach, St.
9189145	Siegsdorf	9675177	Wiesenbronn
9189152	Tittmoning, St.	9675178	Wiesentheid, M.
9189154	Traunreut, St.	9675179	Willanzheim, M.
9273113	Aiglsbach	9679180	Rimpar, M.
9273115	Attenhofen	9761000	Augsburg (Krfr. St.)
9273147	Mainburg, St.	9762000	Kaufbeuren (Krfr. St.)
9273152	Neustadt a. d. Donau, St.	9763000	Kempten (Allgäu) (Krfr. St.)
9273163	Elsendorf	9771130	Friedberg, St.
9273178	Volkenschwand	9771146	Mering, M.
9274113	Altdorf, M.	9772125	Bobingen, St.
9274119	Bayerbach b. Ergoldsbach	9772141	Fischach, M.
9274126	Ergolding, M.	9772149	Graben
9274127	Ergoldsbach, M.	9772151	Großaitingen
9274172	Pfeffenhausen, M.	9772157	Hilttenfingen
9274176	Rottenburg a. d. Laaber, St.	9772160	Kleinaitingen
9274183	Velden, M.	9772162	Klosterlechfeld
9276113	Arnbruck	9772168	Langenneufnach
9276115	Bayerisch Eisenstein	9772170	Langerringen
9276116	Bischofsmais	9772178	Mickhausen
9276117	Bodenmais, M.	9772179	Mittelneufnach
9276120	Drachselsried	9772184	Neusäß, St.
9276121	Frauenau	9772186	Oberottmarshausen
9276126	Kirchberg i. Wald	9772197	Scherstetten
9276127	Kirchdorf i. Wald	9772200	Schwabmünchen, St.
9276129	Langdorf	9772209	Untermeitingen
9276130	Lindberg	9772214	Walkertshofen
9276138	Regen, St.	9772215	Wehringen
9276139	Rinchnach	9773125	Dillingen a. d. Donau, GKSt.
9276144	Viechtach, St.	9773144	Lauingen (Donau), St.
9278118	Bogen, St.	9775129	Illertissen, St.
9278139	Hunderdorf	9777111	Aitrang
9278149	Mariaposching	9777112	Biessenhofen
9278154	Neukirchen	9777114	Baisweil
9278159	Niederwinkling	9777118	Bidingen
9278171	Perasdorf	9777124	Eggenthal
9278184	Sankt Englmar	9777128	Friesenried
9278187	Schwarzach, M.	9777130	Germaringen
9278198	Windberg	9777131	Görisried
9279113	Eichendorf, M.	9777138	Günzach

AGS	Name	AGS	Name
9279132	Pilsting, M.	9777139	Irsee, M.
9279135	Simbach, M.	9777140	Jengen
9279137	Wallersdorf, M.	9777141	Kaltental, M.
9373115	Breitenbrunn, M.	9777144	Kraftisried
9373121	Dietfurt a. d. Altmühl, St.	9777145	Lamerdingen
9373134	Hohenfels, M.	9777151	Marktoberdorf, St.
9373143	Lupburg, M.	9777152	Mauerstetten
9373151	Parsberg, St.	9777154	Obergünzburg, M.
9373160	Seubersdorf i. d. OPf.	9777155	Oberostendorf
9373167	Velburg, St.	9777157	Osterzell
9376119	Burglengenfeld, St.	9777158	Pforzen
9474121	Ebermannstadt, St.	9777164	Rieden
9474123	Eggolsheim, M.	9777165	Ronsberg, M.
9474133	Hallerndorf	9777167	Ruderatshofen
9474134	Hausen	9777171	Stötten a. Auerberg
9474135	Heroldsbach	9777172	Stöttwang
9474143	Kirchehrenbach	9777175	Unterthingau, M.
9474145	Kunreuth	9777176	Untrasried
9474147	Leutenbach	9777177	Waal, M.
9474158	Pinzberg	9777182	Westendorf
9474161	Pretzfeld, M.	9777183	Rettenbach a. Auerberg
9474168	Unterleinleiter	9778173	Mindelheim, St.
9474171	Weilersbach	9780124	Immenstadt i. Allgäu, St.
9474175	Wiesenthau	9780127	Missen-Wilhams
9474176	Wiesental, M.	9780144	Weitnau, M.
9478139	Lichtenfels, St.		

Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021

3.1.2 Bedingung 2: Mietbelastung

Die zweite Bedingung im § 201a BauGB bezieht sich auf die Mietbelastung. Anzeichen für angespannte Wohnungsmärkte kann danach die Tatsache sein, dass „2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt“.

Die mittlere Mietbelastungsquote in einer Gemeinde drückt aus, welchen Anteil des (verfügbaren) Haushaltseinkommens ein Mieterhaushalt für die Wohnungsmiete aufzubringen hat. Dabei können sowohl Belastungsquoten für die Nettokaltmiete als auch für die Bruttokalt- oder Warmmiete zum Ansatz kommen. Regionale Unterschiede in der Mietbelastungsquote sind damit zum einen auf Einkommensunterschiede, zum anderen auf das Mietpreisniveau und den regional typischen Wohnkonsum zurückzuführen.

Datenquellen und Berechnung

Für die gemeindespezifische Berechnung der Mietbelastungsquote sind Angaben zum Einkommen, zum Mietpreis, zum Wohnkonsum und zur Haushaltsgröße auf Gemeindeebene notwendig. Als Datengrundlage wird der Mikrozensus 2018 verwendet, im Rahmen dessen die entsprechenden Angaben letztmalig erhoben wurde. Die Stichprobe des Mikrozensus erlaubt aufgrund der geringen Fallzahlen jedoch keine statistisch valide empirische Ermittlung von mittleren Mietbelastungsquoten für einzelne Landkreise oder kreisfreie Städte mit Ausnahme von München, Augsburg und Nürnberg. Die Mietbelastung auf Gemeindeebene kann damit nicht direkt untersucht werden. Ersatzweise wurde im Gutachten zur Mieterschutzverordnung auf einen regressionsanalytischen Small-Area-Ansatz zur Bestimmung von gemeindestrukturtypischen Mietbelastungsquoten aus dem Mikrozensus 2018 zurückgegriffen. Eine Beschreibung der methodischen Vorgehensweise findet sich im Gutachten zur Mieterschutzverordnung im Anhang A, Abschnitt 2.

Im Mittel aller Gemeinden lag die rechnerische Mietbelastungsquote 2018 (normiert auf Zweipersonenhaushalte ohne Berücksichtigung flächenmäßig unterversorgter Haushalte) nach der gewählten Bedarfsnorm bei

13 % in einer Spanne von 7 % bis 30 %. Die Quoten in dem Dezil mit den höchsten Belastungsquoten lagen im Mittel bei 19 % und mehr (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Lageparameter des Indikators 2

		Indikator 2 mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelas- tungsquote 2018 in Prozent
N	Gültig	2056
	Fehlend	0
Mittelwert		13,4 %
Median		12,0 %
Standardabweichung		4,0 %
Varianz		16,1 %
Minimum		7,0 %
Maximum		30,0 %
Perzentile	10	10,0 %
	20	10,0 %
	30	11,0 %
	40	11,0 %
	50	12,0 %
	60	13,0 %
	70	15,0 %
	80	16,0 %
	90	19,0 %

Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021, Datengrundlage: Mikrozensus 2018

Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

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

Es muss daher konkretisiert werden, welche Kausalbeziehung zwischen Anspannung und Mietbelastung dem Verständnis des Gesetzes entspricht. Vor dem Hintergrund struktureller regionaler Belastungsunterschiede kann dies so interpretiert werden, dass eine im Mittel höhere Mietbelastungsquote auf einem regionalen Wohnungsmarkt auch dazu führt, dass relativ mehr Haushalte von einer Wohnkostenüberlastung betroffen sind und damit besonders vulnerabel gegenüber weiter steigenden Mieten. Damit ist der Indikator Wohnkostenbelastung weniger ein Anspannungsmerkmal, an sich als vielmehr ein Maß für die Gefährdung bestimmter Bevölkerungssteile durch Wohnkostenüberlastung. Dazu kommt, dass viele Haushalte in angespannten Wohnungsmärkten steigende Mieten durch Einsparungen an der Wohnfläche oder der Wohnqualität zu kompensieren versuchen, mit der Folge, dass die Mietbelastung mit zunehmender Marktanspannung tatsächlich nicht in gleichem Maße zunimmt. Im Extremfall können Haushalte durch massive Einschränkung des Wohnkonsums ihre Mietbelastungsquote so weit nach unten anpassen, dass Überbelastungen empirisch

nicht mehr nachweisbar sind. Dieser Sachverhalt unterstreicht die Problematik, Mietbelastungsquoten unmittelbar als Indikator für angespannte Wohnungsmärkte zu interpretieren.

Da der Indikator nur im Rahmen der vierjährigen Zusatzerhebung zur Wohnsituation des Mikrozensus durch statistische Schätzmethode ermittelt werden kann, und zudem aufgrund von strukturellen Änderungen des Erhebungskonzeptes des Mikrozensus im Zeitablauf keine sichere intertemporale Vergleichbarkeit der Ergebnisse zulässt, wurde die Mietbelastungsquote im Rahmen der Analyse zur Gebietskulisse der bayerischen Mieterschutzverordnung vorrangig als strukturtypisches Merkmal eines Wohnungsmarktes angesehen. Besonders hohe Mietbelastungsquoten korrelieren dabei mit einem höheren Anteil der Haushalte, deren Mietkostenbelastung als Überlastung zu bewerten ist. Daraus erwächst ein grundlegendes Gefährdungspotenzial, das im Zusammenhang mit den weiteren zu berücksichtigenden Faktoren eine Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt zulässt. Hinsichtlich der Schwellenwertfestlegung wird es daher auch für den Anwendungszweck des BauGB als sachgerecht angesehen, den Schwellenwert der Mietkostenbelastung so zu setzen, dass sich hieraus eine notwendige Bedingung für einen angespannten Wohnungsmarkt ergibt, die aber durch weitere Sachverhalte präzisiert werden muss. Als Schwellenwert der Teilbedingung 2 wird eine mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote im Jahr 2018 von 20 %¹⁰ und mehr festgelegt.

Dieser Wert entspricht der mittleren Mietbelastungsquote (nach der gewählten Berechnungsvorschrift) im Jahr 2018 aller Haushalte in Bayern. Da die gesetzliche Bedingung von einer deutlich über dem bundesweiten Mittel liegenden Belastungsquote ausgeht, wird mangels methodisch konsistenter Erfassung dieses bundesweiten Mittelwerts die mittlere bayerische Mietbelastungsquote aller Haushalte als untere Grenze eines Schwellenwertes herangezogen. Da sich die Zahl der Haushalte mit höheren Mietbelastungsquoten auf nur wenige Städte und Gemeinden konzentrieren, lag im Jahr 2018 nur in ca. 10 % der Gemeinden die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote über diesem Mittelwert aller bayerischen Mieterhaushalte (vgl. Abbildung 3). Damit ist auch der entsprechende Abstand zum Mittel gewahrt.

Tabelle 5: Verteilungsmaße des Indikators 2

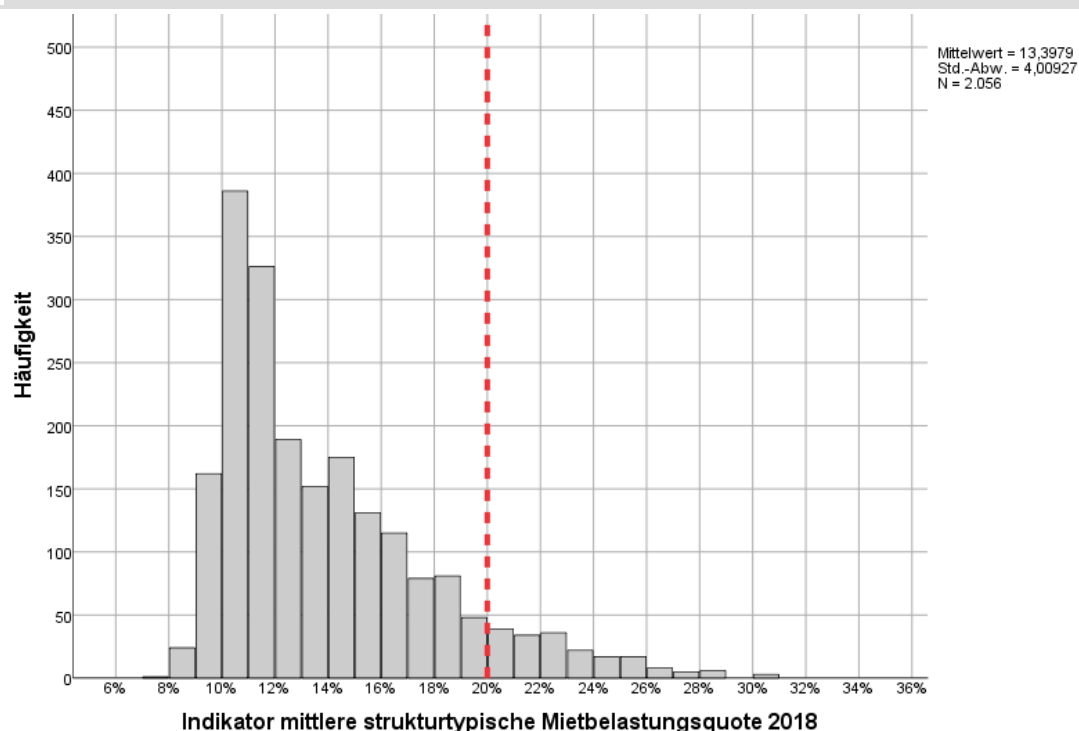
	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	
	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt	1869	90,9 %
Bedingung erfüllt	187	9,1 %
Summe	2056	100,0 %

Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021

Ergebnis

Das Verfahren ist unverändert für die Zielsetzungen des § 201a BauGB verwendbar. Ebenso sind keine aktuelleren oder präziseren Datenquellen verfügbar, die eingesetzt werden könnten. Damit sind auch die rechnerischen Ergebnisse des Gutachtens zur bayerischen Mieterschutzverordnung für die Zwecke des BauGB übertragbar. Diese Bedingung wird nach der Berechnungsgrundlage zur bayerischen Mieterschutzverordnung in 187 Gemeinden erfüllt (vgl. Tabelle 5). Eine Auflistung der betroffenen Gemeinden ist in Tabelle 6 enthalten.

¹⁰ Dieser Wert ist aufgrund der verwendeten Grundgesamtheit der untersuchten Haushalte bei der Ermittlung nicht der Höhe nach mit den oben zitierten Schwellenwerten von 30 % bzw. 40 % vergleichbar, da in der Mikrozensusstichprobe u.a. auch Haushalte ohne tatsächlich entgeltliche Mietzahlung enthalten waren (vgl. die Ausführungen hierzu im Gutachten zur Mieterschutzverordnung im Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Anhangs).

Abbildung 3: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 2

Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021, Datengrundlagen: Mikrozensus 2018

Tabelle 6: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 2

AGS	Name	AGS	Name
9161000	Ingolstadt (Krfr. St.)	9184146	Neubiberg
9162000	München, Landeshauptstadt	9184147	Unterföhring
9163000	Rosenheim (Krfr. St.)	9184148	Unterhaching
9171112	Burghausen, St.	9184149	Unterschleißheim, St.
9172114	Bad Reichenhall, GKSt.	9185149	Neuburg a. d. Donau, GKSt.
9172118	Freilassing, St.	9186137	Manching, M.
9173112	Bad Tölz, St.	9186143	Pfaffenhofen a. d. Ilm, St.
9173113	Benediktbeuern	9187117	Bad Aibling, St.
9173115	Bichl	9187118	Bernau a. Chiemsee
9173124	Gaißach	9187120	Brannenburg
9173126	Geretsried, St.	9187122	Bruckmühl, M.
9173130	Icking	9187124	Edling
9173135	Lenggries	9187126	Eiselfing
9173147	Wolfratshausen, St.	9187128	Bad Endorf, M.
9174115	Dachau, GKSt.	9187130	Feldkirchen-Westerham
9174126	Karlsfeld	9187137	Großkarolinenfeld
9174131	Markt Indersdorf, M.	9187148	Kiefersfelden
9175111	Anzing	9187150	Kolbermoor, St.
9175112	Aßling	9187154	Neubeuern, M.
9175115	Ebersberg, St.	9187162	Prien a. Chiemsee, M.
9175116	Eggening	9187165	Raubling

AGS	Name	AGS	Name
9175118	Forstinning	9187168	Rimsting
9175119	Frauenneuharting	9187169	Rohrdorf
9175121	Glonn, M.	9187177	Stephanskirchen
9175122	Grafing b. München, St.	9187182	Wasserburg a. Inn, St.
9175123	Hohenlinden	9188113	Berg
9175124	Kirchseeon, M.	9188117	Andechs
9175127	Markt Schwaben, M.	9188118	Feldafing
9175131	Oberpfraammern	9188120	Gauting
9175132	Vaterstetten	9188121	Gilching
9175133	Pliening	9188124	Herrsching a. Ammersee
9175135	Poing	9188126	Inning a. Ammersee
9175136	Emmering	9188127	Krailling
9175137	Steinhöring	9188132	Seefeld
9175139	Zorneding	9188137	Pöcking
9177115	Dorfen, St.	9188139	Starnberg, St.
9177117	Erding, GKSt.	9188141	Tutzing
9178120	Eching	9188144	Weßling
9178124	Freising, GKSt.	9188145	Wörthsee
9178130	Hallbergmoos	9189154	Traunreut, St.
9178143	Moosburg a. d. Isar, St.	9189155	Traunstein, GKSt.
9178145	Neufahrn b. Freising	9190139	Peißenberg, M.
9179118	Eichenau	9190141	Penzberg, St.
9179121	Fürstenfeldbruck, GKSt.	9190148	Schongau, St.
9179123	Germering, GKSt.	9190157	Weilheim i. OB, St.
9179126	Gröbenzell	9261000	Landshut (Krfr. St.)
9179134	Maisach	9262000	Passau (Krfr. St.)
9179142	Olching, St.	9362000	Regensburg (Krfr. St.)
9179145	Puchheim, St.	9373147	Neumarkt i. d. OPf., GKSt.
9180117	Garmisch-Partenkirchen, M.	9461000	Bamberg (Krfr. St.)
9180123	Mittenwald, M.	9462000	Bayreuth (Krfr. St.)
9180124	Murnau a. Staffelsee, M.	9463000	Coburg (Krfr. St.)
9180128	Riegsee	9474126	Forchheim, GKSt.
9180132	Seehausen a. Staffelsee	9562000	Erlangen (Krfr. St.)
9181114	Dießen am Ammersee, M.	9563000	Fürth (Krfr. St.)
9181128	Kaufering, M.	9564000	Nürnberg (Krfr. St.)
9181130	Landsberg am Lech, GKSt.	9565000	Schwabach (Krfr. St.)
9182111	Bad Wiessee	9572119	Bubenreuth
9182112	Bayrischzell	9572121	Eckental, M.
9182114	Fischbachau	9572131	Heroldsberg, M.
9182116	Gmund a. Tegernsee	9572132	Herzogenaurach, St.
9182119	Hausham	9572158	Uttenreuth
9182120	Holzkirchen, M.	9573122	Oberasbach, St.
9182124	Kreuth	9573125	Roßtal, M.
9182125	Miesbach, St.	9573127	Stein, St.
9182127	Otterfing	9574112	Altdorf b. Nürnberg, St.
9182129	Rottach-Egern	9574123	Feucht, M.
9182131	Schliersee, M.	9574132	Hersbruck, St.
9182132	Tegernsee, St.	9574138	Lauf a. d. Pegnitz, St.
9184112	Aschheim	9574152	Röthenbach a. d. Pegnitz, St.
9184113	Baierbrunn	9576151	Wendelstein, M.
9184114	Brunnthal	9661000	Aschaffenburg (Krfr. St.)
9184118	Feldkirchen	9663000	Würzburg (Krfr. St.)
9184119	Garching b. München, St.	9672114	Bad Kissingen, GKSt.
9184120	Gräfelfing	9761000	Augsburg (Krfr. St.)

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

Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021

3.1.3 Bedingung 3: „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“

Unter Nr. 3 führt der § 201a BauGB eine mögliche Bedingung auf, die, anders als die Nr. 1 und 2, nicht indirekt auf die Folgen angespannter Wohnungsmärkte für die Mietensituation abstellt, sondern unmittelbar die Definition von Anspannung aus dem Verständnis des Gesetzes zum Inhalt hat, nämlich dass „die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird“ und daraus ein zunehmendes Missverhältnis zwischen Angebot und Wohnungsnachfrage entsteht. Auch diese Teilbedingung allein stellt jedoch keine hinreichende Voraussetzung für das Vorliegen der gesetzlich geforderten Voraussetzungen dar. Liegen im Wohnungsbestand ausreichende Leerstandsreserven vor, oder kann der vorhandene Wohnraum effizienter belegt werden, kann eine wachsende Wohnbevölkerung in gewissem Umfang auch ohne proportional gleich starke Neubautätigkeit auskommen. Es müssen daher neben der Teilbedingung 3 noch weitere Voraussetzungen vorliegen, um das Kriterium einer besonderen Versorgungsgefährdung zu angemessenen Bedingungen zu rechtfertigen.

Datenquellen und Berechnung

Als Wohnversorgungsquote kann das Verhältnis aus der Zahl der Wohnungen und der Haushalte bezeichnet. Die Abweichung der Wohnversorgungsquote von einem Zielwert entspricht einem Wohnungsdefizit, wenn weniger Wohnungen zur Verfügung stehen als nachfragende Haushalte oder einem Wohnungsüberhang, wenn mehr Wohnungen als Haushalte existieren (vgl. die Ausführungen zum Wohnungsdefizit unten). Eine Erhöhung des Wohnungsdefizits oder eine Reduktion des Wohnungsüberhangs wurde im Rahmen der Untersuchung zur Mieterschutzverordnung als Konkretisierung der oben genannten Bedingung betrachtet. Die Berechnung erfolgt durch Bildung des mittleren Wohnungsdefizits/Überhangs für zwei Vergleichszeiträume (2018 und 2013) und anschließender Differenzenbildung.

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

abzielende Methodik. Zur detaillierten Darstellung der Berechnungsmethodik wird auf das Gutachten zur bayerischen Mieterschutzverordnung, Anhang A, Abschnitt 3 verwiesen.

Die Dynamik des Indikators Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang ergibt sich aus dem Zusammenspiel zwischen natürlicher Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen, Haushaltsbildungsverhalten und Wohnungsbestandsveränderungen. Im Betrachtungszeitraum hat die Bevölkerungszahl am Hauptwohnsitz in Bayern um 3,7 % zugenommen. Gleichzeitig nahm der Wohnungsbestand laut amtlicher Fortschreibung um 4,4 % zu. Alleine unter Berücksichtigung der Bevölkerungszahl hätte sich daher im Landesmittel eine leichte Vergrößerung des Wohnungsüberhangs ergeben müssen. Wesentlicher Treiber des tatsächlich im Landesmittel zunehmenden Defizits ist daher der fortschreitende Trend zu kleineren Haushaltszahlen. Der Median der im Zuge der Analyse zur Mieterschutzverordnung rechnerisch ermittelten mittleren gemeinde-spezifischen Haushaltsgröße hat sich im Betrachtungszeitraum um 4,5 % reduziert. Damit steht einer Vergrößerung der rechnerischen Wohnungsbedarfe um mehr als 8 % ein Zuwachs der Wohnungsbestände von 4,4 % gegenüber.

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

Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Zur Verwendung als Indikator für die Teilbedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ muss abschließend ein geeigneter Schwellenwert definiert werden, oberhalb dessen die Bedingung als erfüllt gelten kann. Als untere Grenze für diesen Schwellenwert ist der Übergang von einer gerade ausgeglichenen zu einer unzureichenden Neubautätigkeit anzusetzen. Dies entspricht einer Untergrenze von 0,0 % als Schwellenwert. Auch wenn in der gesetzlichen Formulierung des § 201a BauGB bei dieser Teilbedingung keine Anforderungen an die Höhe der Abweichung von diesem ausgeglichenen Zustand gestellt werden, ist es zielführend, den Schwellenwert höher anzusetzen, denn eine in gewissem Umfang unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung ist zumindest temporär der Normalfall, da Planungs- und Fertigstellungsprozesse erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung auf die Wohnungsnachfrage reagieren können.

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

Tabelle 7: Lageparameter des Indikators 3

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

Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021, Datengrundlagen: Mikrozensus 2011-2018, Zensus 2011

Ergebnis

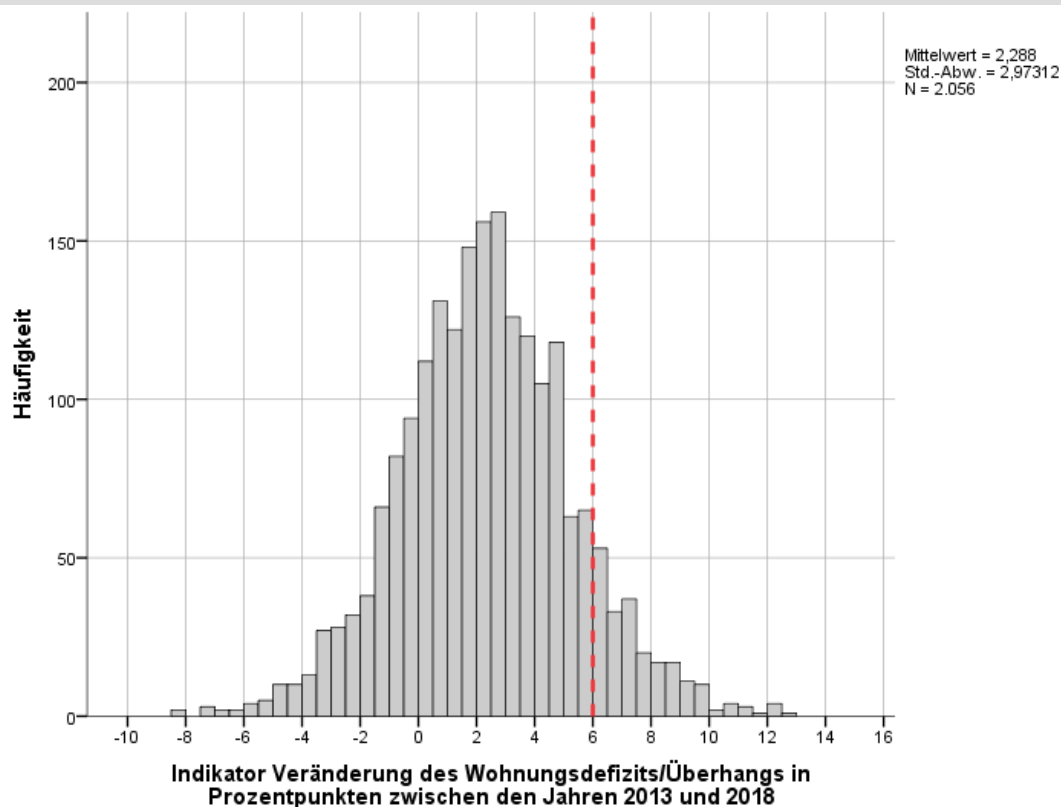
Das Verfahren ist unverändert für die Zielsetzungen des § 201a BauGB verwendbar. Damit sind auch die rechnerischen Ergebnisse des Gutachtens zur bayerischen Mieterschutzverordnung für die Zwecke des BauGB übertragbar. Diese Bedingung wird nach der Berechnungsgrundlage zur bayerischen Mieterschutzverordnung von 213 Gemeinden, erfüllt (vgl. Tabelle 8). Tabelle 9 enthält eine Liste der betroffenen Gemeinden.

Tabelle 8: Erfüllung der Teilbedingung 3

	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	
	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt	1843	89,6 %
Bedingung erfüllt	213	10,4 %
Summe	2056	100,0 %

Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021

Abbildung 4: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 3



Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021

Tabelle 9: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 3

AGS	Name	AGS	Name
9171122	Kirchweidach	9472116	Bad Berneck i. Fichtelgebirge, St.
9171130	Stammham	9472198	Warmensteinach
9171134	Tyrlaching	9474124	Egloffstein, M.
9172124	Marktschellenberg, M.	9474173	Weißenohe
9173140	Reichersbeuern	9475146	Lichtenberg, St.
9174135	Odelzhausen	9477129	Kupferberg, St.
9174146	Sulzemoos	9477163	Wirsberg, M.
9175111	Anzing	9479111	Bad Alexandersbad
9175114	Bruck	9571114	Aurach
9175118	Forstinning	9571127	Burgoberbach
9175123	Hohenlinden	9571137	Dombühl, M.
9175135	Poing	9571175	Lichtenau, M.
9175137	Steinhöring	9571177	Merkendorf, St.
9176149	Nassenfels, M.	9571181	Neusitz
9177112	Berglern	9571196	Sachsen b. Ansbach
9177114	Buch a. Buchrain	9571222	Wettringen
9177116	Eitting	9571224	Wilburgstetten

AGS	Name	AGS	Name
9177118	Finsing	9571228	Wörnitz
9177121	Hohenpolding	9572160	Wachenroth, M.
9177124	Kirchberg	9573133	Wilhermsdorf, M.
9177133	Oberding	9574123	Feucht, M.
9177135	Pastetten	9574161	Vorra
9177143	Wartenberg, M.	9575115	Burgbernheim, St.
9178113	Allershausen	9575124	Gallmersgarten
9178115	Attenkirchen	9575127	Gollhofen
9178122	Rudelzhausen	9575129	Hagenbüchach
9178123	Fahrenzhausen	9575138	Langenfeld
9178132	Hörgertshausen	9575144	Markt Bibart, M.
9178133	Hohenkammer	9575155	Oberickelsheim
9178136	Kirchdorf a. d. Amper	9575163	Simmershofen
9178140	Marzling	9575168	Uffenheim, St.
9178145	Neufahrn b. Freising	9576128	Kammerstein
9178157	Zolling	9576141	Röttenbach
9179128	Hattenhofen	9671126	Heigenbrücken
9180112	Bad Kohlgrub	9671127	Heimbuchenthal
9180126	Oberau	9671134	Kahl a. Main
9180131	Schwaigen	9671141	Mespebrunn
9181118	Eresing	9671148	Rothenbuch
9181120	Finning	9671157	Weibersbrunn
9181126	Hurlach	9672145	Riedenberg
9181131	Obermeitingen	9674180	Theres
9181138	Scheuring	9674201	Stettfeld
9181140	Schwifting	9674219	Wonfurt
9181142	Thaining	9675111	Abtswind, M.
9181143	Unterdießen	9675112	Albertshofen
9184112	Aschheim	9675117	Dettelbach, St.
9184113	Baierbrunn	9675127	Geiselwind, M.
9184114	Brunnthal	9675146	Mainstockheim
9184130	Ismaning	9675147	Marktbreit, St.
9184141	Sauerlach	9675149	Marktsteft, St.
9184144	Straßlach-Dingharting	9675150	Martinsheim
9185131	Gachenbach	9675162	Rüdenhausen, M.
9187129	Bad Feilnbach	9675177	Wiesenbronn
9187132	Frasdorf	9677128	Fellen
9187134	Griesstätt	9677164	Neuendorf
9187157	Oberaudorf	9677166	Neustadt a. Main
9187159	Pfaffing	9677181	Rothenfels, St.
9187163	Prutting	9678132	Geldersheim
9188117	Andechs	9678153	Lülsfeld
9188126	Inning a. Ammersee	9678178	Sennfeld
9189141	Schleching	9679117	Bergtheim
9189150	Taching a. See	9679130	Estenfeld
9190113	Antdorf	9679141	Greußenheim
9190115	Bernried am Starnberger See	9679144	Helmstadt, M.
9190126	Habach	9679154	Kist
9190132	Iffeldorf	9679164	Neubrunn, M.
9190133	Ingenried	9679167	Eisenheim, M.
9190145	Rottenbuch	9679169	Oberpleichfeld
9190151	Schwabsoien	9679174	Prosselsheim

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

Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021

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

Die letzte im § 201a BauGB aufgeführte Bedingung kann in zwei Teilbedingungen zerlegt werden. Ein Anzeichen für angespannte Wohnungsmärkte kann danach die Tatsache sein, dass „4. *geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.*“ Dabei sind Leerstand und große Nachfrage zunächst zwei unterschiedliche Dinge. Wird „große Nachfrage“ als unbefriedigte Wohnungsnachfrage oder Wohnungsdefizit interpretiert, kann zwischen Leerstand und unbefriedigter Nachfrage in einem Wohnungsmarkt eine kausale Beziehung hergestellt werden: geringer Leerstand ist die Folge einer großen unbefriedigten Nachfrage. Die Teilbedingungen sind daher als komplementäre Messgrößen des gleichen Sachverhalts zu verstehen.

Leerstand

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

Andere Leerstandsgründe, wie z. B. der Leerstand durch Modernisierungszyklen oder das Freihalten von Wohnraum in Erwartung besserer zukünftiger Vermarktungschancen („spekulativer Leerstand“) unterliegen anderen Mechanismen. Hier ist z. B. zu erwarten, dass Phasen steigender Nachfrage zu einer erhöhten Leerstandsrate führen. Dies würde eine positive Korrelation zwischen Leerstandsrate und Anspannung des Wohnungsmarktes erwarten lassen.

Große Nachfrage

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

Zur Berechnung wurden Wohnungsbestandszahlen aus der Fortschreibung der amtlichen Statistik herangezogen. Die Berechnung der Haushaltszahlen erfolgte wie vorbeschrieben unter Anwendung einer statistischen Schätzgröße für die gemeindestrukturspezifische Haushaltsgröße und der amtlichen Bevölkerungsstatistik.

Datenquellen und Berechnung

Eine explizite Ausdifferenzierung verschiedener Leerstandsgründe ist in den verfügbaren Daten zum Wohnungsleerstand nicht enthalten. Dazu kommt, dass Fluktuationsleerstand in der Regel nicht mit physischem Leerstand gleichzusetzen ist, vielmehr beschreibt die technische Größe den Zustand, dass ein Haushalt in einer Übergangsphase kurzfristig für zwei Wohnungen Nutzungsrechte hält. Dieser Leerstand ist schwerer erfassbar als physischer Leerstand oder Vertragsfreiheit. Hilfsweise werden daher der physische Leerstand oder der Zustand der Vertragsfreiheit herangezogen. Im Gutachten zur Mieterschutzverordnung wurde das Merkmal Leerstand rechnerisch aus gemeindespezifischen Leerstandsraten aus der GWZ des Zensus 2011 in Verbindung mit kreisweiten Schätzungen aus dem empirica-CBRE-Leerstandsindex ermittelt, wobei der Zensus 2011 ein Richtmaß für die gemeindespezifische Leerstandsrate vorgibt, und der empirica-CBRE-Leerstandsindex für die Fortschreibung auf Kreisebene bis zum Jahr 2018 verwendet wird. Unterschiedliche Entwicklungen in der Leerstandssituation innerhalb eines Landkreises können daher anhand dieser Datenquellen nicht berücksichtigt werden. Die Teilbedingung „große Nachfrage“ wird im Gutachten zur bayerischen Mieterschutzverordnung als rechnerisch unbefriedigte Nachfrage verstanden. Diese Definition entspricht genau dem Wohnungsdefizit, also dem Missverhältnis zwischen der Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen und der Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte. Zur Berechnung sei auf die Ausführungen im Gutachten zur Mieterschutzverordnung, Anhang A, 3 verwiesen.

Tabelle 10: Lageparameter des Indikators 4

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

Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021, Datengrundlage: Zensus 2011, empirica-CBRE-Leerstandsindex

Die auf Grundlage dieser Berechnungsvorschrift ermittelte Leerstandsrate für 2018 liegt im Bereich von 0,5 % bis 20 %, im Mittel aller Gemeinden bei 3,8 %. Die 10 % der Gemeinden mit den geringsten Leerstandsraten weisen Raten von 1,7 % oder weniger auf (vgl. Tabelle 10). Das Wohndefizit betrug im Mittel aller Gemeinden -5,8 %, auf 100 Bedarfshaushalte kommt im Mittel aller Gemeinden rechnerisch ein Wohnangebot von knapp 106 Wohnungen. Die Spannbreite lag zwischen -25 % und 14 %. Das Wohnungsdefizit unterliegt insgesamt einer wesentlich höheren Bandbreite der Ausprägungen als die Leerstandsrate. Während die Leerstandsrate nach unten auf null begrenzt ist, kann das Defizit positive und negative Werte annehmen. Dazu kommt die bei der Berechnung des Wohnungsdefizits immanente statistische Unsicherheit bei der Ermittlung der Haushaltszahlen, während die Leerstandsraten offenkundig durch die teilweise Verwendung von qualitativen Beurteilungen geglättet werden.

Tabelle 11: Lageparameter des Indikators 5

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

Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021, Datengrundlage: Mikrozensus diverse Jahrgänge, Bayerische Gemeindestatistik.

Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Aus dem Kausalzusammenhang zwischen Leerstand und Wohnungsdefizit/Überhang folgt auch ein Zusammenhang zwischen den beiden Schwellenwerten. Dieser lassen theoretisch fundieren. Im Gutachten zur Mieterschutzverordnung wurde auf einen Schwellenwert des Leerstands von 3 % abgestellt. Dieser ergibt sich aus einer üblichen Fluktuationsrate von max. ca. 1 % im Mietwohnungsmarkt und einer Modernisierungsleerstandsrate von ca. 1,5 %-2 % im Falle ausgeglichener Märkte

Aus dem theoretisch begründeten Zusammenhang zwischen Höhe der Leerstandsrate und Wohnungsdefizit ergab die Untersuchung zur Mieterschutzverordnung für eine Leerstandsrate von 3 % einen empirisch näherungsweise begründbaren Schwellenwert von 0, eine Äquivalenz von Wohnungsbestand und rechnerischer Haushaltszahl.

Ergebnis

Das Verfahren und die Annahmen zum Schwellenwert speisen sich aus theoretischen Konzepten zum Leerstand in Abhängigkeit von der Anspannungssituation und sind damit objektivierbar. Aufgrund dessen können die Annahmen unverändert für die Zielsetzungen des § 201a BauGB unterstellt werden. Damit sind auch die rechnerischen Ergebnisse des Gutachtens zur bayerischen Mieterschutzverordnung für die Zwecke des BauGB gültig. Eine nach den vorbeschriebenen Methoden ermittelte rechnerische Leerstandsrate von 3 % und weniger liegt nach den Ergebnissen der bayerischen Mieterschutzverordnung in 856 bayerischen Gemeinden vor (vgl. Tabelle 12). Eine tabellarische Übersicht der betroffenen Gemeinden findet sich in Tabelle 14.

Die Bedingung eines rechnerischen Wohnungsdefizits von 0 % und mehr wird von 183 bayerischen Gemeinden erfüllt (vgl. Tabelle 13). Eine tabellarische Übersicht der betroffenen Gemeinden findet sich in Tabelle 15.

Tabelle 12: Erfüllung der Teilbedingung 4

	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	
	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt	1200	58,4 %
Bedingung erfüllt	856	41,6 %
Summe	2056	100,0 %

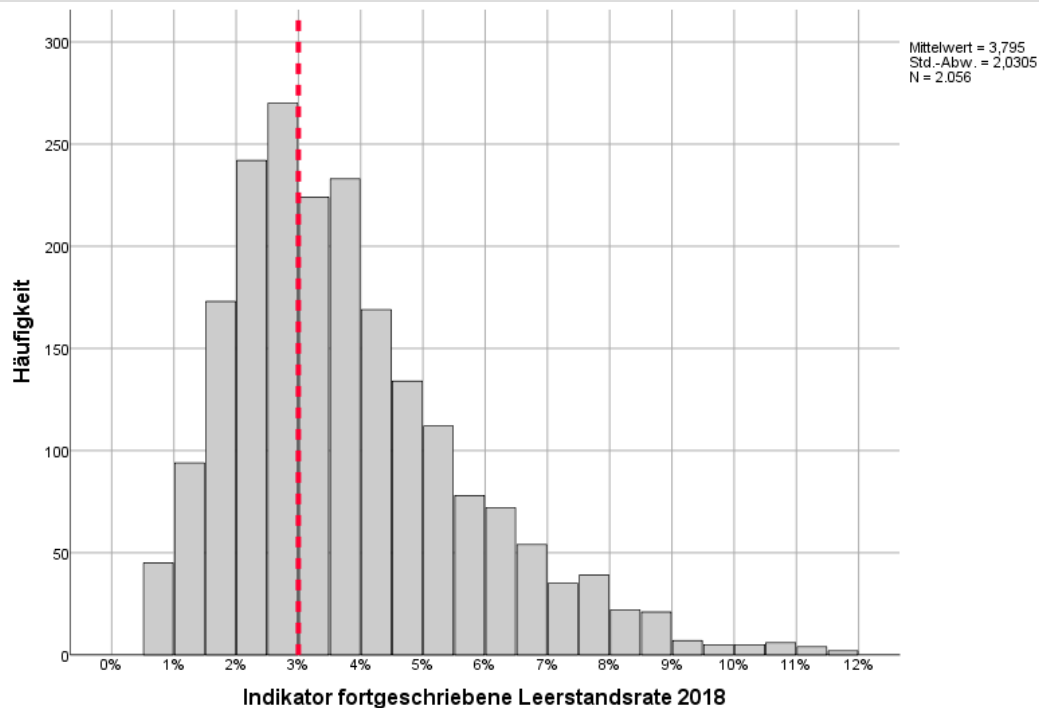
Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021

Tabelle 13: Erfüllung der Teilbedingung 5

	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	
	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt	1873	91,1
Bedingung erfüllt	183	8,9
Summe	2056	100,0

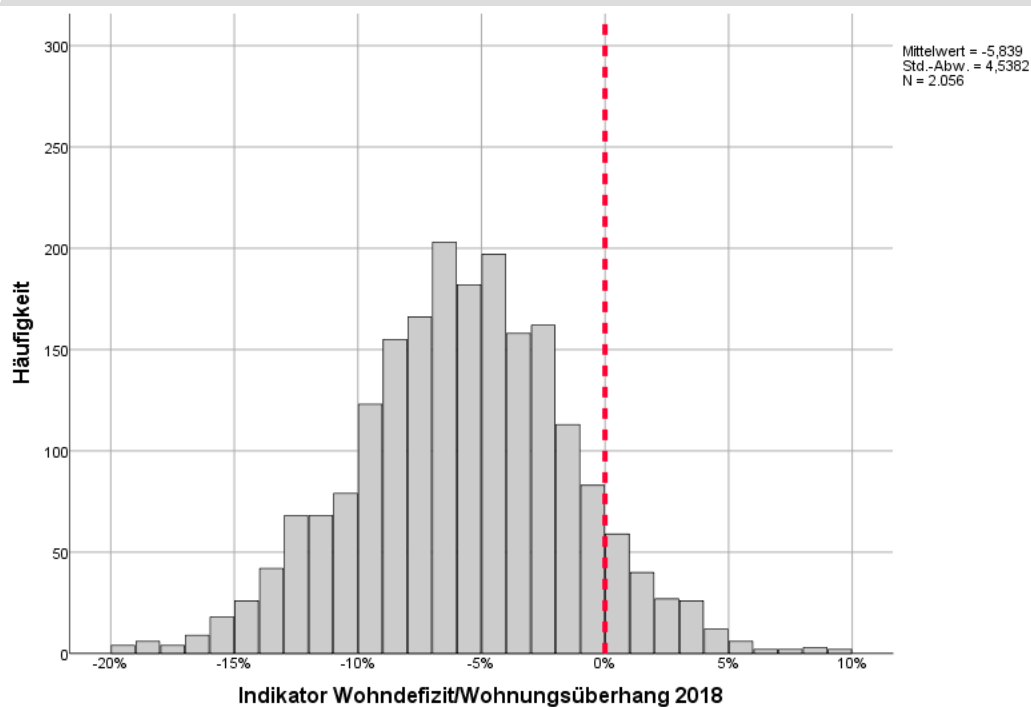
Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021

Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 4



Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021

Abbildung 6: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 5



Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021

Tabelle 14: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 4

AGS	Name	AGS	Name
9161000	Ingolstadt (Krfr. St.)	9273125	Hausen
9162000	München, Landeshauptstadt	9273127	Herrngiersdorf
9163000	Rosenheim (Krfr. St.)	9273133	Ihrlerstein
9171114	Emmerting	9273137	Kelheim, St.
9171115	Erlbach	9273139	Kirchdorf
9171119	Halsbach	9273141	Langquaid, M.
9171121	Kastl	9273147	Mainburg, St.
9171122	Kirchweidach	9273152	Neustadt a. d. Donau, St.
9171124	Mehring	9273159	Painten, M.
9171126	Perach	9273163	Elsendorf
9171130	Stammham	9273165	Rohr i. NB, M.
9171131	Teising	9273166	Saal a. d. Donau
9171133	Tüßling, M.	9273172	Siegenburg, M.
9171137	Winhöring	9273175	Teugn
9172111	Ainring	9273177	Train
9172112	Anger	9273178	Volkenschwand
9172114	Bad Reichenhall, GKSt.	9273181	Wildenberg
9172116	Berchtesgaden, M.	9274111	Adlkofen
9172117	Bischofswiesen	9274112	Aham
9172118	Freilassing, St.	9274113	Altdorf, M.
9172122	Laufen, St.	9274114	Altfraunhofen
9172124	Marktschellenberg, M.	9274118	Baierbach
9172128	Piding	9274119	Bayerbach b. Ergoldsbach
9172129	Ramsau b. Berchtesgaden	9274120	Bodenkirchen
9172130	Saaldorf-Surheim	9274121	Buch a. Erlbach
9172131	Schneizlreuth	9274124	Eching
9172132	Schönau a. Königssee	9274126	Ergolding, M.
9172134	Teisendorf, M.	9274128	Essenbach, M.
9173111	Bad Heilbrunn	9274132	Furth
9173112	Bad Tölz, St.	9274134	Geisenhausen, M.
9173113	Benediktbeuern	9274135	Gerzen
9173115	Bichl	9274141	Hohenthann
9173118	Dietramszell	9274145	Kröning
9173120	Egling	9274146	Kumhausen
9173123	Eurasburg	9274156	Niederaichbach
9173124	Gaißach	9274165	Obersüßbach
9173126	Geretsried, St.	9274172	Pfeffenhausen, M.
9173127	Greiling	9274174	Postau
9173130	Icking	9274176	Rottenburg a. d. Laaber, St.
9173131	Jachenau	9274179	Schalkham
9173134	Königsdorf	9274182	Tiefenbach
9173135	Lenggries	9274183	Velden, M.
9173137	Münsing	9274184	Vilsbiburg, St.
9173140	Reichersbeuern	9274185	Vilsheim
9173141	Sachsenkam	9274187	Weihmichl
9173142	Schlehdorf	9274188	Weng
9173145	Wackersberg	9274191	Wörth a. d. Isar
9173147	Wolfratshausen, St.	9274193	Wurmsham
9174111	Altomünster, M.	9274194	Bruckberg
9174113	Bergkirchen	9275111	Aicha vorm Wald
9174115	Dachau, GKSt.	9275117	Beutelsbach
9174118	Erdweg	9275119	Büchlberg

AGS	Name	AGS	Name
9174121	Haimhausen	9275125	Haarbach
9174122	Hebertshausen	9275133	Neuburg a. Inn
9174126	Karlsfeld	9275135	Neukirchen vorm Wald
9174131	Markt Indersdorf, M.	9275141	Pocking, St.
9174135	Odelzhausen	9275144	Ruderting
9174136	Petershausen	9275145	Ruhstorf a. d. Rott, M.
9174137	Pfaffenhofen a. d. Glonn	9275146	Salzweg
9174141	Röhrmoos	9275149	Tettenweis
9174143	Schwabhausen	9275150	Thyrnau
9174146	Sulzemoos	9275151	Tiefenbach
9174147	Hilgertshausen-Tandern	9275160	Witzmannsberg
9174150	Vierkirchen	9276129	Langdorf
9174151	Weichs	9277119	Falkenberg
9175111	Anzing	9277122	Geratskirchen
9175112	Aßling	9277124	Hebertsfelden
9175113	Baiern	9277128	Kirchdorf a. Inn
9175114	Bruck	9277133	Massing, M.
9175115	Ebersberg, St.	9277134	Mitterskirchen
9175116	Egmating	9277139	Postmünster
9175118	Forstinning	9277140	Reut
9175119	Frauenneuharting	9277152	Wittibreut
9175121	Glonn, M.	9277153	Wurmannsquick, M.
9175122	Grafring b. München, St.	9278113	Aiterhofen
9175123	Hohenlinden	9278117	Atting
9175124	Kirchseeon, M.	9278120	Falkenfels
9175127	Markt Schwaben, M.	9278141	Kirchroth
9175128	Moosach	9278146	Leiblfing
9175131	Oberpfaffern	9278149	Mariaposching
9175132	Vaterstetten	9278159	Niederwinkling
9175133	Pliening	9278167	Oberschneiding
9175135	Poing	9278170	Parkstetten
9175136	Emmering	9278172	Perkam
9175137	Steinhöring	9278177	Rain
9175139	Zorneding	9278178	Rattenberg
9176111	Adelschlag	9278182	Salching
9176112	Altmannstein, M.	9278190	Steinach
9176116	Böhmfeld	9278192	Straßkirchen
9176118	Buxheim	9279112	Dingolfing, St.
9176123	Eichstätt, GKSt.	9279113	Eichendorf, M.
9176124	Eitensheim	9279115	Frontenhausen, M.
9176126	Gaimersheim, M.	9279116	Gottfrieding
9176129	Großmehring	9279122	Landau a. d. Isar, St.
9176131	Hepberg	9279124	Loiching
9176132	Hitzhofen	9279125	Mamming
9176139	Kösching, M.	9279126	Marklkofen
9176143	Lenting	9279127	Mengkofen
9176147	Mindelstetten	9279128	Moosthenning
9176149	Nassenfels, M.	9279130	Niederviehbach
9176153	Pförring, M.	9279132	Pilsting, M.
9176155	Pollenfeld	9279134	Reisbach, M.
9176160	Schernfeld	9279135	Simbach, M.
9176161	Stammham	9279137	Wallersdorf, M.

AGS	Name	AGS	Name
9176167	Wettstetten	9362000	Regensburg (Krfr. St.)
9177112	Berglern	9372167	Zell
9177113	Bockhorn	9373114	Berngau
9177114	Buch a. Buchrain	9373119	Deining
9177115	Dorfen, St.	9373126	Freystadt, St.
9177116	Eitting	9373147	Neumarkt i. d. OPf., GKSt.
9177117	Erding, GKSt.	9373159	Sengenthal
9177118	Finsing	9373160	Seubersdorf i. d. OPf.
9177120	Fraunberg	9374127	Irchenrieth
9177121	Hohenpolding	9374155	Schlammersdorf
9177122	Inning a. Holz	9374156	Schwarzenbach
9177123	Isen, M.	9374157	Speinshart
9177126	Langenpreising	9375113	Alteglofsheim
9177127	Lengdorf	9375114	Altenthann
9177130	Moosinning	9375115	Aufhausen
9177131	Neuching	9375116	Bach a. d. Donau
9177133	Oberding	9375117	Barbing
9177135	Pastetten	9375118	Beratzhausen, M.
9177137	Sankt Wolfgang	9375119	Bernhardswald
9177138	Steinkirchen	9375120	Brennberg
9177139	Taufkirchen (Vils)	9375122	Brunn
9177142	Walpertskirchen	9375127	Deuerling
9177143	Wartenberg, M.	9375130	Donaustauf, M.
9177144	Wörth	9375131	Duggendorf
9178113	Allershausen	9375143	Hagelstadt
9178115	Attenkirchen	9375148	Hemau, St.
9178116	Au i. d. Hallertau, M.	9375153	Holzheim a. Forst
9178120	Eching	9375156	Kallmünz, M.
9178122	Rudelzhausen	9375161	Köfering
9178123	Fahrenzhausen	9375162	Laaber, M.
9178124	Freising, GKSt.	9375165	Lappersdorf, M.
9178125	Gammelsdorf	9375170	Mintraching
9178130	Hallbergmoos	9375174	Neutraubling, St.
9178132	Hörgertshausen	9375175	Nittendorf, M.
9178133	Hohenkammer	9375179	Obertraubling
9178136	Kirchdorf a. d. Amper	9375180	Pentling
9178137	Kranzberg	9375181	Pettendorf
9178138	Langenbach	9375182	Pfakofen
9178140	Marzling	9375183	Pfatter
9178142	Mauern	9375184	Pielenhofen
9178143	Moosburg a. d. Isar, St.	9375190	Regenstauf, M.
9178144	Nandlstadt, M.	9375196	Schierling, M.
9178145	Neufahrn b. Freising	9375199	Sinzing
9178150	Paunzhausen	9375204	Tegernheim
9178155	Wang	9375205	Thalmassing
9178156	Wolfersdorf	9375208	Wenzenbach
9178157	Zolling	9375209	Wiesent
9179111	Adelshofen	9375210	Wörth a. d. Donau, St.
9179113	Alling	9375211	Wolfsegg
9179114	Althegnenberg	9375213	Zeitlarn
9179117	Egenhofen	9376125	Fensterbach
9179118	Eichenau	9376146	Neukirchen-Balbini, M.
9179119	Emmering	9376169	Stulln
9179121	Fürstenfeldbruck, GKSt.	9376170	Teublitz, St.

AGS	Name	AGS	Name
9179123	Germering, GKSt.	9376172	Thanstein
9179125	Grafrath	9376175	Wackersdorf
9179126	Gröbenzell	9461000	Bamberg (Krfr. St.)
9179128	Hattenhofen	9462000	Bayreuth (Krfr. St.)
9179130	Jesenwang	9471120	Burgebrach, M.
9179131	Kottgeisering	9471123	Buttenheim, M.
9179132	Landsberied	9471131	Frensdorf
9179134	Maisach	9471137	Gundelsheim
9179136	Mammendorf	9471150	Kemmern
9179137	Mittelstetten	9471151	Königsfeld
9179138	Moorenweis	9471152	Lauter
9179140	Oberschweinbach	9471155	Litzendorf
9179142	Olching, St.	9471159	Memmelsdorf
9179145	Puchheim, St.	9471175	Reckendorf
9179147	Schöngesing	9471209	Wattendorf
9179149	Türkenfeld	9472115	Aufseß
9180113	Bad Bayersoien	9473141	Lautertal
9180114	Eschenlohe	9473153	Niederfüllbach
9180116	Farchant	9474119	Dormitz
9180118	Grainau	9474121	Ebermannstadt, St.
9180119	Großweil	9474122	Effeltrich
9180124	Murnau a. Staffelsee, M.	9474123	Eggolsheim, M.
9180125	Oberammergau	9474126	Forchheim, GKSt.
9180126	Oberau	9474133	Hallerndorf
9180127	Ohlstadt	9474134	Hausen
9180129	Saulgrub	9474135	Heroldsbach
9180131	Schwaigen	9474137	Hetzles
9180132	Seehausen a. Staffelsee	9474138	Hiltlpoltstein, M.
9180133	Spatzenhausen	9474140	Igensdorf, M.
9180134	Uffing a. Staffelsee	9474143	Kirchehrenbach
9180135	Unterammergau	9474144	Kleinsendelbach
9181113	Denklingen	9474145	Kunreuth
9181114	Dießen am Ammersee, M.	9474146	Langensendelbach
9181115	Eching am Ammersee	9474147	Leutenbach
9181118	Eresing	9474154	Neunkirchen a. Brand, M.
9181120	Finning	9474156	Obertrubach
9181121	Fuchstal	9474158	Pinzberg
9181122	Geltendorf	9474160	Poxdorf
9181123	Greifenberg	9474168	Unterleinleiter
9181124	Hofstetten	9474171	Weilersbach
9181126	Hurlach	9474175	Wiesenthau
9181127	Igling	9477118	Guttenberg
9181128	Kaufering, M.	9477119	Harsdorf
9181129	Kinsau	9479126	Höchstädt i. Fichtelgebirge
9181130	Landsberg am Lech, GKSt.	9562000	Erlangen (Krfr. St.)
9181131	Obermeitingen	9563000	Fürth (Krfr. St.)
9181132	Penzing	9564000	Nürnberg (Krfr. St.)
9181134	Prittriching	9565000	Schwabach (Krfr. St.)
9181137	Rott	9571170	Langfurth
9181139	Schondorf am Ammersee	9571179	Mönchsroth
9181140	Schwifting	9571181	Neusitz
9181141	Pürgen	9571189	Ornbau, St.

AGS	Name	AGS	Name
9181143	Unterdießen	9571199	Schnelldorf
9181144	Utting am Ammersee	9571223	Wieseth
9181145	Weil	9571225	Windelsbach
9181146	Windach	9571227	Wittelshofen
9182114	Fischbachau	9572111	Adelsdorf
9182119	Hausham	9572119	Bubenreuth
9182120	Holzkirchen, M.	9572120	Buckenhof
9182123	Irschenberg	9572121	Eckental, M.
9182125	Miesbach, St.	9572127	Großenseebach
9182127	Otterfing	9572130	Hemhofen
9182129	Rottach-Egern	9572133	Heßdorf
9182133	Valley	9572135	Höchstadt a. d. Aisch, St.
9182134	Waakirchen	9572141	Marloffstein
9182136	Warngau	9572147	Oberreichenbach
9182137	Weyarn	9572154	Spardorf
9183112	Ampfing	9572158	Uttenreuth
9183114	Buchbach, M.	9572160	Wachenroth, M.
9183119	Haag i. OB, M.	9573111	Ammerndorf, M.
9183120	Heldenstein	9573114	Cadolzburg, M.
9183122	Jettenbach	9573122	Oberasbach, St.
9183123	Kirchdorf	9573123	Obermichelbach
9183125	Lohkirchen	9573126	Seukendorf
9183126	Maitenbeth	9573127	Stein, St.
9183127	Mettenheim	9574112	Altdorf b. Nürnberg, St.
9183130	Niederbergkirchen	9574123	Feucht, M.
9183131	Niedertaufkirchen	9574138	Lauf a. d. Pegnitz, St.
9183132	Oberbergkirchen	9574141	Neunkirchen a. Sand
9183134	Oberneukirchen	9574145	Offenhausen
9183136	Polling	9574152	Röthenbach a. d. Pegnitz, St.
9183138	Rattenkirchen	9574154	Rückersdorf
9183139	Rechtmehring	9574156	Schwaig b. Nürnberg
9183140	Reichertsheim	9574158	Simmelsdorf
9183144	Schwindegg	9574164	Winkelhaid
9183145	Taufkirchen	9575117	Dachsbach, M.
9183147	Unterreit	9575119	Dietersheim
9183148	Waldkraiburg, St.	9575124	Gallmersgarten
9183151	Zangberg	9575130	Hemmersheim
9184112	Aschheim	9575147	Markt Taschendorf, M.
9184113	Baierbrunn	9575157	Oberscheinfeld, M.
9184114	Brunnthal	9575163	Simmershofen
9184118	Feldkirchen	9576132	Schwanstetten, M.
9184119	Garching b. München, St.	9576137	Rednitzhembach
9184120	Gräfelfing	9576151	Wendelstein, M.
9184121	Grasbrunn	9577127	Ettenstatt
9184122	Grünwald	9661000	Aschaffenburg (Krfr. St.)
9184123	Haar	9663000	Würzburg (Krfr. St.)
9184127	Höhenkirchen-Siegertsbrunn	9671120	Glattbach
9184129	Hohenbrunn	9673183	Wollbach
9184130	Ismaning	9674187	Rauhenebrach
9184131	Kirchheim b. München	9674223	Ermershausen
9184132	Neuried	9675111	Abtswind, M.
9184134	Oberhaching	9675112	Albertshofen
9184135	Oberschleißheim	9675165	Schwarzach a. Main, M.
9184136	Ottobrunn	9676128	Hausen

AGS	Name	AGS	Name
9184137	Aying	9676143	Neunkirchen
9184138	Planegg	9678122	Dingolshausen
9184139	Pullach i. Isartal	9678132	Geldersheim
9184140	Putzbrunn	9678153	Lülsfeld
9184141	Sauerlach	9678175	Schwanfeld
9184142	Schäftlarn	9678176	Schwebheim
9184144	Straßlach-Dingharting	9679114	Aub, St.
9184145	Taufkirchen	9679117	Bergthiem
9184146	Neubiberg	9679126	Eisingen
9184147	Unterföhring	9679130	Estenfeld
9184148	Unterhaching	9679131	Frickenhäusen a. Main, M.
9184149	Unterschleißheim, St.	9679136	Gerbrunn
9185113	Aresing	9679156	Kürnach
9185116	Berg im Gau	9679179	Riedenheim
9185118	Bergheim	9679185	Rottendorf
9185123	Brunnen	9679192	Tauberrettersheim
9185127	Ehekirchen	9679201	Unterpleichfeld
9185131	Gachenbach	9679202	Veitshöchheim
9185139	Karlshuld	9761000	Augsburg (Krfr. St.)
9185140	Karlskron	9763000	Kempten (Allgäu) (Krfr. St.)
9185143	Langenmosen	9764000	Memmingen (Krfr. St.)
9185149	Neuburg a. d. Donau, GKSt.	9771113	Aichach, St.
9185150	Oberhausen	9771130	Friedberg, St.
9185157	Rohrenfels	9771140	Hollenbach
9185163	Königsmoos	9771142	Kissing
9185166	Waidhofen	9771144	Kühbach, M.
9185168	Weichering	9771146	Mering, M.
9186113	Baar-Ebenhausen	9771149	Obergriesbach
9186116	Ernsgaden	9771155	Petersdorf
9186122	Geisenfeld, St.	9771160	Ried
9186125	Gerolsbach	9771162	Schiltberg
9186128	Hohenwart, M.	9771163	Schmiechen
9186130	Ilmmünster	9771168	Steindorf
9186132	Jetzendorf	9771169	Todtenweis
9186137	Manching, M.	9771176	Baar (Schwaben)
9186139	Münchsmünster	9772111	Adelsried
9186143	Pfaffenhofen a. d. Ilm, St.	9772115	Altenmünster
9186144	Pörmbach	9772125	Bobingen, St.
9186146	Reichertshausen	9772130	Diedorf, M.
9186147	Reichertshofen, M.	9772134	Ehingen
9186149	Rohrbach	9772136	Ellgau
9186151	Scheyern	9772147	Gersthofen, St.
9186152	Schweitenkirchen	9772149	Graben
9186158	Vohburg a. d. Donau, St.	9772151	Großaitingen
9186162	Wolnzach, M.	9772159	Horgau
9187113	Amerang	9772160	Kleinaitingen
9187114	Aschau i. Chiemgau	9772162	Klosterlechfeld
9187116	Babensham	9772163	Königsbrunn, St.
9187117	Bad Aibling, St.	9772166	Kühlenthal
9187118	Bernau a. Chiemsee	9772177	Meitingen, M.
9187120	Brannenburg	9772178	Mickhausen
9187121	Breitbrunn a. Chiemsee	9772184	Neusäß, St.

AGS	Name	AGS	Name
9187122	Bruckmühl, M.	9772185	Nordendorf
9187123	Chiemsee	9772186	Oberottmarshausen
9187124	Edling	9772200	Schwabmünchen, St.
9187125	Eggstätt	9772202	Stadtbergen, St.
9187126	Eiselfing	9772207	Thierhaupten, M.
9187128	Bad Endorf, M.	9772209	Untermeitingen
9187129	Bad Feilnbach	9772215	Wehringen
9187130	Feldkirchen-Westerham	9773112	Bachhagel
9187131	Flintsbach a. Inn	9773113	Bächingen a. d. Brenz
9187132	Frasdorf	9773116	Binswangen
9187134	Griesstätt	9773119	Blindheim
9187137	Großkarolinenfeld	9773150	Finningen
9187138	Gstadt a. Chiemsee	9773182	Wertingen, St.
9187139	Halfing	9773186	Ziertheim
9187142	Schechen	9773187	Zöschingen
9187148	Kiefersfelden	9774111	Aletshausen
9187150	Kolbermoor, St.	9774115	Balzhausen
9187154	Neubeuern, M.	9774117	Breienthal
9187156	Nußdorf a. Inn	9774118	Bubesheim
9187157	Oberaudorf	9774133	Ellzee
9187159	Pfaffing	9774135	Günzburg, GKSt.
9187162	Prien a. Chiemsee, M.	9774155	Leipheim, St.
9187163	Prutting	9774171	Offingen, M.
9187164	Ramerberg	9774191	Waldstetten, M.
9187165	Raubling	9775115	Bellenberg
9187167	Riedering	9775126	Holzheim
9187168	Rimsting	9775129	Illertissen, St.
9187169	Rohrdorf	9775134	Nersingen
9187170	Rott a. Inn	9775135	Neu-Ulm, GKSt.
9187172	Samerberg	9775143	Pfaffenhofen a. d. Roth, M.
9187173	Schonstett	9775149	Roggenburg
9187174	Söchtenau	9775152	Senden, St.
9187176	Soyen	9775161	Unterroth
9187177	Stephanskirchen	9775164	Weißenhorn, St.
9187179	Tuntenhausen	9776111	Bodolz
9187181	Vogtareuth	9776115	Hergensweiler
9187182	Wasserburg a. Inn, St.	9776116	Lindau (Bodensee), GKSt.
9187186	Albaching	9776118	Maierhöfen
9188113	Berg	9776120	Nonnenhorn
9188117	Andechs	9776121	Oberreute
9188118	Feldafing	9776126	Sigmarszell
9188120	Gauting	9776127	Stiefenhofen
9188121	Gilching	9776128	Wasserburg (Bodensee)
9188124	Herrsching a. Ammersee	9776130	Weißensberg
9188126	Inning a. Ammersee	9776131	Hergatz
9188127	Krailling	9777111	Aitrang
9188132	Seefeld	9777112	Biessenhofen
9188137	Pöcking	9777121	Buchloe, St.
9188139	Starnberg, St.	9777130	Germaringen
9188141	Tutzing	9777135	Hopferau
9188144	Weßling	9777138	Günzach
9188145	Wörthsee	9777139	Irsee, M.
9189113	Bergen	9777141	Kaltental, M.
9189114	Chieming	9777144	Kraftisried

AGS	Name	AGS	Name
9189115	Engelsberg	9777145	Lamerdingen
9189118	Fridolfing	9777151	Marktoberdorf, St.
9189119	Grabenstätt	9777152	Mauerstetten
9189127	Kirchanschöring	9777155	Oberostendorf
9189130	Nußdorf	9777158	Pforzen
9189135	Petting	9777163	Rieden am Forggensee
9189141	Schleching	9777166	Roßhaupten
9189142	Schnaitsee	9777167	Ruderatshofen
9189143	Seeon-Seebruck	9777175	Unterthingau, M.
9189145	Siegsdorf	9777177	Waal, M.
9189146	Staudach-Egerndach	9777183	Rettenbach a. Auerberg
9189148	Surberg	9778111	Amberg
9189149	Tacherting	9778120	Boos
9189154	Traunreut, St.	9778123	Buxheim
9189155	Traunstein, GKSt.	9778127	Dirlewang, M.
9189159	Übersee	9778130	Egg a. d. Günz
9189160	Unterwössen	9778139	Fellheim
9189161	Vachendorf	9778150	Heimertingen
9189162	Waging a. See, M.	9778151	Holzgünz
9189165	Wonneberg	9778161	Kronburg
9190115	Bernried am Starnberger See	9778162	Lachen
9190117	Böbing	9778163	Lauben
9190118	Burggen	9778171	Memmingerberg
9190126	Habach	9778188	Pleiß
9190131	Huglfing	9778190	Salgen
9190135	Oberhausen	9778196	Sontheim
9190138	Pähl	9778199	Stetten
9190141	Penzberg, St.	9778202	Trunkelsberg
9190144	Raisting	9778203	Türkheim, M.
9190145	Rottenbuch	9778205	Ungerhausen
9190157	Weilheim i. OB, St.	9778214	Westerheim
9190158	Wessobrunn	9778216	Wiedergeltingen
9190159	Wielenbach	9778217	Winterrieden
9261000	Landshut (Krfr. St.)	9778219	Woringen
9262000	Passau (Krfr. St.)	9779129	Daiting
9271111	Aholming	9779130	Deiningen
9271113	Auerbach	9779149	Genderkingen
9271114	Außernzell	9779162	Hohenaltheim
9271116	Bernried	9779167	Huisheim
9271119	Deggendorf, GKSt.	9779181	Mertingen
9271126	Hunding	9779196	Oberndorf a. Lech
9271127	Iggensbach	9780112	Altusried, M.
9271128	Künzing	9780113	Balderschwang
9271135	Moos	9780114	Betzigau
9271138	Niederlalteich	9780115	Blaichach
9271139	Oberpörling	9780117	Buchenberg, M.
9271140	Offenberg	9780120	Durach
9271143	Otzing	9780121	Fischen i. Allgäu
9271151	Stephansposching	9780122	Haldenwang
9272116	Eppenschlag	9780125	Lauben
9272126	Hinterschmiding	9780127	Missen-Wilhams
9272142	Saldenburg	9780131	Obermaiselstein

AGS	Name	AGS	Name
9273111	Abensberg, St.	9780137	Rettenberg
9273113	Aiglsbach	9780139	Sonthofen, St.
9273115	Attenhofen	9780140	Sulzberg, M.
9273116	Bad Abbach, M.	9780145	Wertach, M.
9273119	Biburg	9780146	Wiggensbach, M.
9273121	Essing, M.	9780147	Wildpoldsried

Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021

Tabelle 15: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 5

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

AGS	Name	AGS	Name
9180126	Oberau	9575127	Gollhofen
9181118	Eresing	9576128	Kammerstein
9181120	Finning	9576141	Röttenbach
9181126	Hurlach	9661000	Aschaffenburg (Krfr. St.)
9181131	Obermeitingen	9663000	Würzburg (Krfr. St.)
9181140	Schwifting	9671126	Heigenbrücken
9181142	Thaining	9671140	Mainaschaff
9181143	Unterdießen	9671155	Stockstadt a. Main, M.
9182123	Irschenberg	9671156	Waldaschaff
9182127	Otterfing	9671157	Weibersbrunn
9182133	Valley	9675111	Abtswind, M.
9182134	Waakirchen	9675112	Albertshofen
9182136	Warngau	9675117	Dettelbach, St.
9183119	Haag i. OB, M.	9675150	Martinsheim
9183143	Schönberg	9675162	Rüdenhausen, M.
9184112	Aschheim	9675177	Wiesenbronn
9184114	Brunnthäl	9678132	Geldersheim
9184118	Feldkirchen	9678153	Lülsfeld
9184123	Haar	9679117	Bergtheim
9184130	Ismaning	9679136	Gerbrunn
9184137	Aying	9679138	Giebelstadt, M.
9184140	Putzbrunn	9679154	Kist
9184147	Unterföhring	9679155	Kleinrinderfeld
9184148	Unterhaching	9679169	Oberpleichfeld
9184149	Unterschleißheim, St.	9679196	Uettingen
9186122	Geisenfeld, St.	9679201	Unterpleichfeld
9186149	Rohrbach	9679204	Waldbrunn
9186152	Schweitenkirchen	9761000	Augsburg (Krfr. St.)
9186158	Vohburg a. d. Donau, St.	9763000	Kempten (Allgäu) (Krfr. St.)
9187129	Bad Feilnbach	9772111	Adelsried
9187131	Flintsbach a. Inn	9772126	Bonstetten
9187132	Frasdorf	9772134	Ehingen
9187134	Griesstätt	9772149	Graben
9187145	Höslwang	9772159	Horgau
9187157	Oberaudorf	9772160	Kleinaitingen
9187159	Pfaffing	9772162	Klosterlechfeld
9187163	Prutting	9772168	Langenneufnach
9188117	Andechs	9772216	Welden, M.
9188121	Gilching	9773170	Syrgenstein
9189127	Kirchanschörling	9774155	Leipheim, St.
9189141	Schlechting	9775142	Osterberg
9190113	Antdorf	9776121	Oberreute
9190115	Bernried am Starnberger See	9777121	Buchloe, St.
9190126	Habach	9777135	Hopferau
9190133	Ingenried	9777139	Irsee, M.
9190152	Seeshaupt	9778171	Memmingerberg
9190153	Sindelsdorf	9779196	Oberndorf a. Lech
9262000	Passau (Krfr. St.)	9780113	Balderschwang
9273147	Mainburg, St.	9780115	Blaichach
9273172	Siegenburg, M.	9780132	Oberstaufen, M.
9274111	Adlkofen		

3.2 Eignung des Auswahlverfahrens

3.2.1 Auswahl der Gemeinden auf Grundlage der Indikatorenlage

Die im Katalog des § 201a BauGB genannten 5 (Teil-)Bedingungen drücken jeweils bestimmte Teilaspekte angespannter Wohnungsmärkte aus. Grundsätzlich sind die Bedingungen 1 und 3 Ausdruck von Veränderungsprozessen, also einer zunehmenden oder abnehmenden Anspannung, während die übrigen Bedingungen Anspannungsniveaus repräsentieren. Es ist daher davon auszugehen, dass keine der Teilbedingungen allein aussagekräftig genug ist, um Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten hinreichend sicher feststellen zu können. Dazu kommen unvermeidliche statistisch und methodisch bedingte Unschärfen des Berechnungsverfahrens aufgrund der zur Verfügung stehenden Datenlage.

Um anhand der Teilbedingungen eine Auswahl von Gemeinden zu treffen, wurde im Rahmen des Gutachtens zur bayerischen Mieterschutzverordnung ein Verfahren zur Ermittlung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten entwickelt, bei dem mehrere Bedingungen erfüllt sein müssen, um eine besondere Gefährdung der Wohnversorgung zu angemessenen Bedingungen festzustellen.

Bei diesem Auswahlverfahren wird für jede Teilbedingung des Katalogs im § 201a BauGB ein separater Schwellenwert festgelegt, der sich, soweit möglich, an objektiven Beurteilungsmaßstäben für die Anspannung von Wohnungsmärkten orientiert. Dabei bestehen z. T. kausale Zusammenhänge wie zwischen Leerstandsrate und Wohnungsdefizit, die zeigen, dass die fünf Teilbedingungen verschiedene, sich aber überlappende Sachverhalte angespannter Wohnungsmärkte repräsentieren. Daraus wurde eine primäre, indikatorgestützte Auswahlregel entwickelt.

Als Voraussetzung oder notwendige Bedingung wurde ein objektiv erkennbares Missverhältnis zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot gefordert. Dies entspricht einer niedrigen Leerstandsrate oder einem geringen Wohnungsüberhang oder Wohnungsdefizit. Die alternative Erfüllung einer der beiden Teilbedingungen ist ausreichend, da beide theoretisch komplementäre Aspekte des gleichen Sachverhalts darstellen. Es ist daher davon auszugehen, dass die empirisch beobachtbaren Unterschiede auf die verfahrenstechnisch begründeten Unschärfen des Ermittlungsverfahrens zurückzuführen sind. Diese Voraussetzung stellt zudem sicher, dass das zentrale Verständnis von angespannten Wohnungsmärkten als Grundlage der gesetzlichen Regelungsentention erfüllt ist.

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

Die hinreichende Bedingung kann damit sowohl durch die Höhe des Mietpreisniveaus (ausgedrückt durch die Mietbelastungsquote) als auch durch die außerordentliche Erhöhung des Marktmietenniveaus (ausgedrückt durch die Mietpreissteigerungsrate) unabhängig vom Mietpreisniveau erfüllt werden. Diese alternative Definition trägt der Tatsache Rechnung, dass eine Gefährdung der Angemessenheit der Versorgung mit Mietwohnungen sowohl aus der überdurchschnittlichen Höhe der Mietbelastung erwachsen kann, wobei es unerheblich ist, ob diese Höhe durch weitere Mietpreissteigerungen noch zunimmt oder nicht, als auch aus der Mietpreisdynamik, wobei unerheblich ist, auf welchem Mietkostenbelastungsniveau diese Dynamik zu beobachten ist.

Diese Alternative ergibt sich aus der Tatsache, dass sich Haushalte bei der Wohnstandortwahl grundsätzlich vor der Entscheidung sehen, einen zentralen Wohnstandort mit entsprechend hohen Wohnkosten oder einen Standort mit günstigeren Wohnkosten, aber dafür höheren Mobilitätskosten oder Fahrzeiten zu wählen. Eine überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung in Gemeinden mit relativ geringerer Mietbelastungsquote trifft die dort lebenden Haushalte daher ebenso unmittelbar, da sie auf mittlere Sicht durch eine Verringerung der Mobilitätskosten oder eine Steigerung des Einkommens kaum zu kompensieren sind. Die alternative Formulierung der hinreichenden Bedingung macht diese separat zu betrachtenden Sachverhalte einer Versorgungsgefährdung zu angemessenen Bedingungen transparent. Dies ist besonders in Folge des

weit vorangeschrittenen Marktzyklus erforderlich, da aufgrund der zu beobachtenden Verlagerung der Regionen mit hohem Mietpreiswachstum in die suburban-ländlichen Räume keine eindeutige räumliche Identität zwischen Regionen besonders starken Mietpreiswachstums und hohen Mietpreisniveaus mehr unterstellt werden kann.

Diese grundsätzlichen Erwägungen entsprechen daher sowohl dem Verständnis angespannter Wohnungsmärkte des § 201a BauGB als auch den oben diskutierten Teilbedingungen für das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte. Die im Rahmen der Analyse zur Gebietskulisse der bayerischen Mieterschutzverordnung aufgestellte zweistufige Auswahlregel wird daher grundsätzlich als sachgerechtes Verfahren auch für eine Gebietskulisse nach dem § 201a BauGB angesehen. Das Ergebnis der Auswahl auf Grundlage der Indikatorengestützten Ermittlung der Anspannung aus der bayerischen Mieterschutzverordnung kann unmittelbar für die Bestimmung von Gebieten nach dem § 201a BauGB weiterverwendet werden.

3.2.2 Auswahl der Gemeinden auf Grundlage von Übersprungseffekten

Für den gesetzlichen Anwendungszweck wurden Gemeinden als räumliche Betrachtungsebene herangezogen. Die als Analyserahmen herangezogene Betrachtungsebene ist allerdings nicht notwendigerweise deckungsgleich mit den tatsächlichen wohnungsmarktlischen Regionen, die sich auch auf Teile von Gemeinden oder auf mehrere Gemeinden zusammen erstrecken können. Um diesem Sachverhalt Rechnung tragen zu können, wurde im Gutachten zur Bestimmung von Gebieten der bayerischen Mieterschutzverordnung ein nachgelagertes zweites Auswahlverfahren eingesetzt. Dieses basiert auf der Annahme, dass die Anspannung von Wohnungsmärkten in einer Gemeinde auch für Nachbargemeinden gelten kann, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

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

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

3.3 Ergebnisse

3.3.1 Gutachterliche Feststellung eines Gebietes mit angespannten Wohnungsmärkten

Auf Grundlage der fünf Teilbedingungen, die die vier im Gesetz genannten Voraussetzungen präzisieren, können anhand der vorgenannten Auswahlregeln die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten ermittelt werden. Aufgrund der Indikatorenlage werden die notwendigen und hinreichenden Teilbedingungen von insgesamt 183 der 2056 Gemeinden in Bayern erfüllt. Dies entspricht insgesamt 8,9 % der bayerischen Gemeinden. Zusätzlich werden in 13 Gemeinden die Bedingungen durch Übersprung aus den Nachbargemeinden im gleichen angespannten regionalen Wohnungsmarkt erfüllt.

3.3.2 Ergebnisse der gemeindlichen Anhörung

Die Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten kann sich nicht allein auf das oben dargestellte Auswahlverfahren stützen. Zum einen, weil die angesetzten Schwellenwerte zwar dort, wo möglich, objektiv auf Grundlage einer Versorgungsnorm begründet worden sind, in anderen Fällen aber letztlich nach sachverständigen Maßstäben festgelegt werden mussten, zum anderen, weil die Datengrundlage gegebenenfalls der örtlichen Situation oder der örtlichen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr vollumfänglich gerecht wird. Daher kann die Marktanspannung lokal anders zu beurteilen sein, als aus den Indikatoren ersichtlich wird. Im Rahmen der Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wurden daher zusätzlich begründete örtliche Erkenntnisse der Gemeinden zur Lage auf dem Wohnungsmarkt auf dem Befragungsweg erfasst. Insoweit diese ein Abweichen von der analytischen Indikation rechtfertigten, wurde eine entsprechende Neubewertung durchgeführt. Auf diesem Wege waren im Verfahren zur bayerischen Mieterschutzverordnung insgesamt weitere neun Gemeinden als angespannter Wohnungsmarkt erkannt worden. In zwei Fällen wurde die analytische Feststellung im Lichte örtlicher Erkenntnisse zurückgenommen. Insgesamt wird damit in 203 bayerischen Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a BauGB festgestellt. Eine Liste der Gemeinden mit erfüllten Bedingungen ist in Tabelle 17 enthalten.

Tabelle 16: Ergebnisse der Gebietsauswahl

	Häufigkeit	Prozent unter den ausgewählten Gemeinden	Prozent unter allen Gemeinden
Bedingungen des § 201a BauGB für einen angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	183	90,1%	8,9%
Bedingungen des § 201a BauGB für einen angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	13	6,4%	0,6%
Bedingungen des § 201a BauGB für einen angespannten Wohnungsmarkt durch örtliche Erkenntnisse erfüllt	9	4,4%	0,4%
Bedingungen des § 201a BauGB für einen angespannten Wohnungsmarkt durch örtliche Erkenntnisse nicht mehr erfüllt	-2	-1,0%	-0,1%
Summe der Gemeinden, die die Bedingungen erfüllen	203	100,0 %	9,9%
Summe der Gemeinden, die die Bedingungen nicht erfüllen	1853		90,1%
Summe aller untersuchten Gemeinden	2056		100,0 %

Quelle: Eigene Berechnung

4 Fazit

Im vorliegenden Bericht wurde die Übertragbarkeit der Vorgehensweise der gutachterlichen Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten der bayerischen Mieterschutzverordnung auf den Anwendungsfall des § 201a BauGB untersucht. Dazu wurde zunächst das der jeweiligen gesetzlichen Grundlage zugrundeliegende Verständnis angespannter Wohnungsmärkte einer vergleichenden Untersuchung unterzogen. Es konnte festgestellt werden, dass sowohl in der Begründung zum § 556d BGB als auch zum Baulandmobilisierungsgesetz „Anspannung“ von Wohnungsmärkten in erster Linie als Folge einer unzureichenden Neubautätigkeit in Regionen mit starkem Bevölkerungswachstum verstanden wird, woraus ein Missverhältnis zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot resultiert. Als Folge eines solchen Missverhältnisses können Miet- und Kaufpreissteigerungen auftreten, die zu Zugangs- und Leistbarkeitsproblemen führen können. Aus diesem gleichen Verständnis resultiert ein gleichlautender Katalog von vier exemplarischen Kriterien für eine „besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ im § 556d BGB und im § 201a BauGB.

Ausgehend von diesem gemeinsamen Verständnis fokussiert sich der § 556d BGB dann auf die Milderung der Folgen angespannter Wohnungsmärkte durch eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietungen, während das Baulandmobilisierungsgesetz an der Behebung der Baulandknappheit als wesentlicher Ursache der unzureichenden Neubautätigkeit angreift.

Anschließend wurden die aus dem Kriterienkatalog abgeleiteten fünf Indikatoren hinsichtlich ihrer Ermittlungsmethodik und ihrer Aussagefähigkeit als Teilaspekt einer Anspannung diskutiert. Dieser Katalog erscheint aus sachlicher Sicht auch für die Zwecke des § 201a BauGB erschöpfend formuliert, es besteht zwar die Möglichkeit, weitere Indikatoren heranzuziehen, es ist davon unter Berücksichtigung der Datenlage davon jedoch kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn zu erwarten.

Für jede der fünf Indikatoren wurde dann ein soweit möglich objektiver Schwellenwert definiert, bei dessen Über- bzw. Unterschreiten ein starkes Indiz für ein Anspannungsmerkmal, im Bericht Teilbedingung genannt, vorliegt. Die Teilbedingungen repräsentieren jeweils verschiedene Dimensionen der Sachverhalte „besondere Gefährdung“ und „angemessene Bedingungen“, wodurch der unterschiedlichen Charakteristik von strukturellen und zyklisch bedingten Wohnungsdefiziten angemessen Rechnung getragen werden kann. Die Festlegung der Schwellenwerte hat sich entsprechend auch für den Anwendungszweck des § 201a BauGB als geeignet erwiesen.

Im letzten Schritt wurde die Eignung des indikatorgestützten Auswahlverfahrens als Kombination aus notwendigen und hinreichenden Teilbedingungen untersucht. Es wurde festgestellt, dass dieses aufgrund der unterschiedlichen Aussagefähigkeit der einzelnen Teilbedingungen, aber auch unter Berücksichtigung der aufgrund der begrenzten Datenqualität und Datenverfügbarkeit unvermeidlichen Messungenauigkeit der einzelnen Indikatoren auch für den Anwendungsfall des § 201a BauGB geeignet ist. Dies gilt auch für die nachgelagerte regelgeleitete Berücksichtigung der Einstufung von Nachbargemeinden, um mögliche Abweichungen zwischen Gemeinden als Analyseraumeinheit und der möglicherweise größeren Wohnungsmarktregion zu berücksichtigen. s

Damit konnte abschließend auch das Ergebnis der Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten aus dem Gutachten zur bayerischen Mieterschutzverordnung unverändert für die Zwecke des § 201a BauGB übernommen werden. Dazu gehören neben den Gemeinden, die aufgrund der analytischen Indikatoren festgelegt wurden, auch die Fälle, bei denen die vorgelegten örtlichen Erkenntnisse zu einer veränderten fachlichen Beurteilung der gutachterlichen Einstufung geführt haben. Die bereits im Rahmen der Anhörung zur Mieterschutzverordnung vorgelegten zusätzlichen Erkenntnisse sollten daher auch für die Festlegung der Gebietskulisse nach dem §201a BauGB Verwendung finden.

Auch im vorliegenden Fall sollten zusätzliche begründete örtliche Erkenntnisse der Gemeinden, die den Schluss zulassen dass die Datengrundlage der örtlichen Situation oder der örtlichen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr vollumfänglich gerecht wird, oder gemeindliche Sondersituationen eine andere Beurteilung erfordern, neben der analytischen Indikation entsprechend berücksichtigt werden.

Tabelle 17: Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 201a BauGB

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

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen nach Anhörung erfüllt	Bedingungen nach Anhörung nicht mehr erfüllt
9175114	Bruck	-1,8	1,1	7,2	19	3,7		ja	ja				ja		
9175115	Ebersberg, St.	-2,9	1,2	3,9	25	5,3		ja		ja		ja			
9175116	Egming	-0,5	0,8	3,5	20	3,7		ja		ja		ja			
9175118	Forstinning	-0,6	1,2	8,3	22	5		ja	ja	ja		ja			
9175119	Frauenneuharting	-1,3	1	0,9	20	4,3		ja		ja		ja			
9175121	Glonn, M.	-1,1	1,1	4,3	21	3,7		ja		ja		ja			
9175122	Grafling b. München, St.	-6,1	1,1	-3,8	22	4,5		ja		ja		ja			
9175123	Hohenlinden	3,9	1,2	8	20	5	ja	ja	ja	ja		ja			
9175124	Kirchseeon, M.	-2,2	1,1	-1	22	3,5		ja		ja		ja			
9175127	Markt Schwaben, M.	2,5	0,8	3,2	23	5	ja	ja		ja		ja			
9175131	Oberpfraunheim	-2,7	0,8	3,5	20	3,7		ja		ja		ja			
9175132	Vaterstetten	-6,6	0,9	-0,6	25	6		ja		ja	ja	ja			
9175133	Pliening	-2,7	0,9	3,9	22	4,8		ja		ja		ja			
9175135	Poing	10,6	0,5	8,9	23	5	ja	ja	ja	ja		ja			
9175136	Emmering	-5,3	1	5,3	20	4,3		ja		ja		ja			
9175137	Steinhöring	-0,8	1,3	6,2	20	4,3		ja	ja	ja		ja			
9175139	Zorneding	-2,8	0,8	2,7	24	5		ja		ja		ja			
9177115	Dorfen, St.	-4,1	2,6	1,2	22	4,2		ja		ja		ja			
9177117	Erding, GKSt.	-6	2	-5,1	25	4,2		ja		ja		ja			
9177118	Finsing	8,4	1,8	11,9	14	5	ja	ja	ja				ja		ja
9178115	Attenkirchen	1,9	1	7,9	16	6	ja	ja	ja		ja	ja			
9178120	Eching	0,4	0,9	0,5	22	4,6	ja	ja		ja		ja			
9178124	Freising, GKSt.	0,1	1,7	0	23	5,4	ja	ja		ja		ja			
9178130	Hallbergmoos	0,3	0,9	3	20	5	ja	ja		ja		ja			
9178143	Moosburg a. d. Isar, St.	-7,8	2,3	-5,8	21	4,3		ja		ja		ja			
9178145	Neufahrn b. Freising	2,7	1,1	6	22	6,8	ja	ja	ja	ja	ja	ja			
9178157	Zolling	4,4	1,2	8,9	16	6	ja	ja	ja		ja	ja			
9179113	Alling	-6,2	1,5	0,8	18	5,8		ja					ja		
9179118	Eichenau	-6,6	1	0,4	24	4,8		ja		ja		ja			
9179121	Fürstenfeldbruck, GKSt.	-0,8	2,2	3,1	24	5,2		ja		ja		ja			
9179123	Germering, GKSt.	-3,6	1,4	1,1	25	5,5		ja		ja		ja			
9179126	Gröbenzell	-6,1	1,6	-0,2	24	5,3		ja		ja		ja			
9179134	Maisach	-4,5	1,9	4,9	23	5,7		ja		ja		ja			
9179142	Olching, St.	-0,7	1,4	1,7	24	4,9		ja		ja		ja			
9179145	Puchheim, St.	-2,7	1,1	1,7	24	6,1		ja		ja	ja	ja			
9180124	Murnau a. Staffelsee, M.	-8,9	2,2	-2,4	26	5		ja		ja		ja			
9180132	Seehausen a. Staffelsee	-13,2	2,8	-0,7	21	5,7		ja		ja		ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere 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 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen nach Anhörung erfüllt	Bedingungen nach Anhörung nicht mehr erfüllt
9181114	Dießen am Ammersee, M.	-4,7	2,6	3,4	22	5,3		ja		ja		ja			
9181128	Kaufering, M.	-1,6	1,6	0,7	22	5,1		ja		ja		ja			
9181130	Landsberg am Lech, GKSt.	-3	1,7	-0,8	22	5		ja		ja		ja			
9182111	Bad Wiessee	-4,4	3,9	4,3	21	9				ja	ja			ja	
9182114	Fischbachau	-1,5	2,8	3,1	20	4,6		ja		ja		ja			
9182116	Gmund a. Tegernsee	-4,9	3,6	4,2	23	5				ja				ja	
9182119	Hausham	-2,5	2,8	2,3	23	4,6		ja		ja		ja			
9182120	Holzkirchen, M.	-2,5	2,4	-0,4	22	5,1		ja		ja		ja			
9182123	Irschenberg	0,9	2,5	1,2	18	4,6	ja	ja					ja		
9182124	Kreuth	-9	3,7	3,1	20	5				ja				ja	
9182125	Miesbach, St.	-5,9	2,3	-2,8	23	4		ja		ja		ja			
9182127	Otterfing	1,7	2	4,9	22	4,6	ja	ja		ja		ja			
9182129	Rottach-Egern	-9,3	3	2	22	7		ja		ja	ja	ja			
9182131	Schliersee, M.	-8,4	3,5	2,2	22	4,6				ja				ja	
9182132	Tegernsee, St.	-10,1	3,5	0	25	5				ja				ja	
9182137	Weyarn	-0,8	3	5,8	18	4,6		ja						ja	
9184112	Aschheim	5,7	0,8	8,1	24	4,8	ja	ja	ja	ja		ja			
9184113	Baierbrunn	-1,5	1,5	6,8	24	4,8		ja	ja	ja		ja			
9184114	Brunnthal	2,4	0,9	9	23	4,8	ja	ja	ja	ja		ja			
9184118	Feldkirchen	3,3	1,2	2	23	4,2	ja	ja		ja		ja			
9184119	Garching b. München, St.	-6,9	0,6	4,5	25	5,3		ja		ja		ja			
9184120	Gräfelfing	-3,5	1,1	2,8	26	4		ja		ja		ja			
9184121	Grasbrunn	-2,5	0,8	1,5	24	4,8		ja		ja		ja			
9184122	Grünwald	-9,6	1,5	-1,2	26	4		ja		ja		ja			
9184123	Haar	0,7	0,7	4,1	26	4,4	ja	ja		ja		ja			
9184127	Höhenkirchen-Siegersbrunn	-3	0,7	1,1	24	4,5		ja		ja		ja			
9184129	Hohenbrunn	-6,6	1,1	0,1	25	4,8		ja		ja		ja			
9184130	Ismaning	2,1	0,5	7	25	6,1	ja	ja	ja	ja	ja	ja			
9184131	Kirchheim b. München	-3,9	0,7	-1	25	7,1		ja		ja	ja	ja			
9184132	Neuried	-2,6	0,7	2,3	25	4,7		ja		ja		ja			
9184134	Oberhaching	-3,5	0,9	1,6	25	3,9		ja		ja		ja			
9184135	Oberschleißheim	-1,7	1,5	3	25	6,1		ja		ja	ja	ja			
9184136	Ottobrunn	-2,7	0,9	2,1	26	5,2		ja		ja		ja			
9184137	Aying	0,3	0,9	4,4	22	4,8	ja	ja		ja		ja			
9184138	Planegg	-3	1,4	2,2	25	3,6		ja		ja		ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen nach Anhörung erfüllt	Bedingungen nach Anhörung nicht mehr erfüllt
9184139	Pullach i. Isartal	-7,8	1,1	0,6	26	4,2		ja		ja		ja			
9184140	Putzbrunn	0,5	0,8	1,5	24	4,8	ja	ja		ja		ja			
9184141	Sauerlach	-0,1	1	6,5	21	4,5		ja	ja	ja		ja			
9184142	Schäftlarn	-3,3	1,4	2,4	25	4,5		ja		ja		ja			
9184144	Straßlach-Dingharting	-2,1	1,2	6,9	21	4,8		ja	ja	ja		ja			
9184145	Taufkirchen	-4	0,5	0,8	26	4,8		ja		ja		ja			
9184146	Neubiberg	-6,1	1,1	2,3	25	4,8		ja		ja		ja			
9184147	Unterföhring	5,9	0,6	4,4	24	4,8	ja	ja		ja		ja			
9184148	Unterhaching	1	0,6	3,2	26	5,7	ja	ja		ja		ja			
9184149	Unterschleißheim, St.	0,3	0,7	2,5	25	6,1	ja	ja		ja	ja	ja			
9185149	Neuburg a. d. Donau, GKSt.	-6,6	2,3	-3,8	20	4,3		ja		ja		ja			
9186137	Manching, M.	-0,2	2,6	1,4	20	4,6		ja		ja		ja			
9186143	Pfaffenhofen a. d. Ilm, St.	-2,5	2,3	3,2	22	4,8		ja		ja		ja			
9187117	Bad Aibling, St.	-2,9	2,3	-0,5	22	5,8		ja		ja		ja			
9187118	Bernau a. Chiemsee	-4,7	2,7	5,8	21	5		ja		ja		ja			
9187120	Brannenburg	-6,8	2,5	2,9	21	5		ja		ja		ja			
9187122	Bruckmühl, M.	-4,9	2,1	-0,9	22	5,2		ja		ja		ja			
9187124	Edling	-1,4	1,7	1,9	21	5,1		ja		ja		ja			
9187126	Eiselfing	-5,3	1,5	2	21	5,2		ja		ja		ja			
9187128	Bad Endorf, M.	-4,1	2,5	2,4	22	4		ja		ja		ja			
9187129	Bad Feilnbach	3,7	2,2	7,1	18	5,3	ja	ja	ja				ja		
9187130	Feldkirchen-Westerham	-7,2	2,2	-1,4	21	4,1		ja		ja		ja			
9187137	Großkarolinenfeld	-1,8	1,7	3,7	20	5		ja		ja		ja			
9187148	Kiefersfelden	-5,7	2,5	3,8	22	5		ja		ja		ja			
9187150	Kolbermoor, St.	-9,4	2	-6,4	21	5,6		ja		ja		ja			
9187154	Neubeuern, M.	-5	0,9	1,1	21	5		ja		ja		ja			
9187159	Pfaffing	0,3	2,2	6,7	18	5,1	ja	ja	ja				ja		
9187162	Prien a. Chiemsee, M.	-6	2,1	-3,3	22	3,7		ja		ja		ja			
9187165	Raubling	-6,2	2,5	0,2	22	5		ja		ja		ja			
9187167	Riedering	-4,1	1,7	2,3	18	5		ja					ja		
9187168	Rimsting	-9	2,1	0	22	5		ja		ja		ja			
9187169	Rohrdorf	-3,3	1,9	4,9	21	5		ja		ja		ja			
9187177	Stephanskirchen	-4,8	2,2	1,8	22	4,9		ja		ja		ja			
9187179	Tuntenhausen	-3,5	1,8	1,6	17	4,1		ja					ja		
9187182	Wasserburg a. Inn, St.	-2,5	2,7	-0,3	22	5,1		ja		ja		ja			
9188113	Berg	-7,6	1,9	2,8	27	4,1		ja		ja		ja			
9188117	Andechs	0,2	1,8	6,3	25	4,1	ja	ja	ja	ja		ja			

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 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen nach Anhörung erfüllt	Bedingungen nach Anhörung nicht mehr erfüllt
9188118	Feldafing	-13,4	2	-0,9	30	4,1		ja		ja		ja			
9188120	Gauting	-6,9	1,4	-1,8	29	5		ja		ja		ja			
9188121	Gilching	1	1	2,8	28	4,6	ja	ja		ja		ja			
9188124	Herrsching a. Ammersee	-7	1,4	-3,7	27	3,5		ja		ja		ja			
9188126	Inning a. Ammersee	-2,7	1,4	7,7	27	4,1		ja	ja	ja		ja			
9188127	Krailling	-5,8	1,2	2,2	29	4,8		ja		ja		ja			
9188132	Seefeld	-7,9	1,5	0,2	29	4,1		ja		ja		ja			
9188137	Pöcking	-10	1,7	-0,2	30	4,1		ja		ja		ja			
9188139	Starnberg, St.	-7,3	1,8	3,9	29	4,5		ja		ja		ja			
9188141	Tutzing	-7,9	1,6	0,9	30	1,5		ja		ja		ja			
9188144	Weßling	-3,7	1,2	2,3	27	4,8		ja		ja		ja			
9188145	Wörthsee	-9,5	1,7	2,7	27	4,8		ja		ja		ja			
9189154	Traunreut, St.	-4,9	2,8	-1,3	21	6,4		ja		ja	ja	ja			
9189155	Traunstein, GKSt.	-8	2,5	-1,1	21	4,9		ja		ja		ja			
9190141	Penzberg, St.	-8,3	2,3	-6,7	21	5,1		ja		ja		ja			
9190157	Weilheim i. OB, St.	-2,4	2,1	2,8	23	4,2		ja		ja		ja			
9261000	Landshut (Krfr. St.)	-1,7	1,9	2,2	22	4,9		ja		ja		ja			
9262000	Passau (Krfr. St.)	0,2	1,9	1	20	4,4	ja	ja		ja		ja			
9274119	Bayerbach b. Ergoldsbach	5,4	2,1	9,2	10	6,9	ja	ja	ja		ja	ja			
9274126	Ergolding, M.	5	1,6	6	17	6,7	ja	ja	ja		ja	ja			
9274172	Pfeffenhausen, M.	-0,9	2,7	6,8	11	8,4		ja	ja		ja	ja			
9274176	Rottenburg a. d. Laaber, St.	2,2	2,3	7,6	12	6	ja	ja	ja		ja	ja			
9278184	Sankt Englmar	10,5	4,8	12,1	11	7,7	ja		ja		ja	ja			
9362000	Regensburg (Krfr. St.)	-1,2	1,6	-4,4	24	4,2		ja		ja		ja			
9373147	Neumarkt i. d. OPf., GKSt.	-8,6	2,8	-3	20	4		ja		ja		ja			
9461000	Bamberg (Krfr. St.)	3,8	1,5	6,4	22	4,3	ja	ja	ja	ja		ja			
9462000	Bayreuth (Krfr. St.)	-2,1	2,4	0	21	4		ja		ja		ja			
9474126	Forchheim, GKSt.	-6,3	2,4	-0,3	20	4,8		ja		ja		ja			
9562000	Erlangen (Krfr. St.)	4,3	1,1	5,1	24	3,6	ja	ja		ja		ja			
9563000	Fürth (Krfr. St.)	3,3	2,7	5,9	20	4,5	ja	ja		ja		ja			
9564000	Nürnberg (Krfr. St.)	2,2	2,2	3,2	23	4,4	ja	ja		ja		ja			
9565000	Schwabach (Krfr. St.)	-4,6	2,6	2,6	22	3,7		ja		ja		ja			
9572119	Bubenreuth	-0,7	2,1	4	20	3,6		ja		ja		ja			
9572121	Eckental, M.	-7,1	2,6	-1,5	20	4,7		ja		ja		ja			
9572158	Uttendorf	-6,2	2	-0,9	20	2,7		ja		ja		ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen nach Anhörung erfüllt	Bedingungen nach Anhörung nicht mehr erfüllt
9573122	Oberasbach, St.	-5,2	2,5	-1,5	21	5,3		ja		ja		ja			
9573127	Stein, St.	-1,1	2,4	4,3	21	4,9		ja		ja		ja			
9574112	Altdorf b. Nürnberg, St.	-8,3	2,6	-2,1	20	4,3		ja		ja		ja			
9574123	Feucht, M.	1	2,3	8,3	21	4	ja	ja	ja	ja		ja			
9574138	Lauf a. d. Pegnitz, St.	-5,9	2,9	-1,1	23	4,5		ja		ja		ja			
9574152	Röthenbach a. d. Pegnitz, St.	-6,1	3	-0,1	20	4,8		ja		ja		ja			
9574156	Schwaig b. Nürnberg	-0,7	2,8	3,7	17	5,3		ja						ja	
9576151	Wendelstein, M.	-3,7	2,6	2,7	20	3,9		ja		ja		ja			
9661000	Aschaffenburg (Krfr. St.)	0,7	3	5,7	21	4,6	ja	ja		ja		ja			
9663000	Würzburg (Krfr. St.)	3	2,1	1,1	24	4,1	ja	ja		ja		ja			
9675111	Abtswind, M.	3,7	2,2	7,9	9	6,4	ja	ja	ja		ja	ja			
9675112	Albertshofen	2	2,8	8,6	13	6,4	ja	ja	ja		ja	ja			
9675117	Dettelbach, St.	1	4,5	8,8	10	6,4	ja		ja		ja	ja			
9675150	Martinsheim	1,3	4,6	9,3	13	6,4	ja		ja		ja	ja			
9675162	Rüdenhausen, M.	4,2	4,4	11	9	6,4	ja		ja		ja	ja			
9675177	Wiesenbronn	4,4	6,9	8,7	9	6,4	ja		ja		ja	ja			
9761000	Augsburg (Krfr. St.)	6,1	1,3	6,1	22	6,1	ja	ja	ja	ja	ja	ja			
9763000	Kempten (Allgäu) (Krfr. St.)	0,8	2,2	2,8	21	6,6	ja	ja		ja	ja	ja			
9764000	Memmingen (Krfr. St.)	-0,3	2	2,9	21	4,8		ja		ja		ja			
9771130	Friedberg, St.	-4,1	2,7	-1,2	21	6,7		ja		ja	ja	ja			
9771142	Kissing	-3,7	2,2	0,9	21	5,4		ja		ja		ja			
9771146	Mering, M.	-4,7	2,3	3,1	21	7,5		ja		ja	ja	ja			
9772147	Gersthofen, St.	-2,5	2,6	0,8	20	5,7		ja		ja		ja			
9772160	Kleinaitingen	5,5	2,1	7,8	12	6	ja	ja	ja		ja	ja			
9772163	Königsbrunn, St.	-1,2	1,8	-0,5	22	5,5		ja		ja		ja			
9772184	Neusäß, St.	-2,6	2,5	1,1	23	6,9		ja		ja	ja	ja			
9772202	Stadtbergen, St.	-1,3	2,1	0,7	22	5,7		ja		ja		ja			
9775135	Neu-Ulm, GKSt.	-2,8	2,2	-3,2	23	4,2		ja		ja		ja			
9775152	Senden, St.	-2,8	2,1	0,1	22	4,6		ja		ja		ja			
9776116	Lindau (Bodensee), GKSt.	-8,7	2,6	-2,4	23	3,8		ja		ja		ja			
9780139	Sonthofen, St.	-5,4	2,4	-0,2	21	5,1		ja		ja		ja			

Quelle: Gutachten zur Mieterschutzverordnung 2021