

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
Stellungnahmen der Gemeinden

Stand: 8.6.2022

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

Grundlagen der Beurteilung

Im Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern - Fortschreibung 2020 wurde ein indikatorengestütztes Verfahren benutzt, um die im Gesetz geforderte „besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ anhand von fünf Teilbedingungen festzustellen.

Dieser Ansatz basiert auf dem Grundsatz einer möglichst für alle Gemeinden vergleichbaren Datengrundlage. Die Ergebnisfindung kann aufgrund der nicht vermeidbaren Grenzen der Beurteilungsgenauigkeit der statistischen Verfahren, im Einzelfall durch weitere begründete örtliche Erkenntnisse der Gemeinden ergänzt werden, wenn diese ein Abweichen von der analytischen Indikation rechtfertigen. Solche Abweichungen können insbesondere dann auftreten, wenn aktuellere Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, wie z. B. erhebliche Neubautätigkeit oder starke Zuwächse bzw. Rückgänge der Bevölkerungszahl, deutlich im Widerspruch zu der analytischen Indikation stehen. Das Gutachten berücksichtigte in diesem Kontext die zum Datenstichtag vorliegenden amtlichen Statistiken zum Wohnungsbestand, zur Einwohnerentwicklung und zur Haushaltsstruktur. Auf laufende Erschließungsprozesse und gesteigerte Aktivitäten zur Wohnbautätigkeit im Abschluss an den Betrachtungszeitraum konnte aufgrund des Stichtagsprinzips und der fehlenden Möglichkeit, prognostische Entwicklungen hinreichend sicher berücksichtigen zu können, nicht eingegangen werden. Dies gilt ebenfalls für die Bevölkerungsentwicklung nach dem Datenstichtag.

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

Begründete Abweichungen können auch bei der Existenz struktureller Besonderheiten im Wohnungsmarkt in der Gemeinde bestehen, aufgrund derer in der analytischen Indikation die gemeindespezifische Situation nicht angemessen berücksichtigt werden konnte. Dies kann z. B. dann der Fall sein, wenn die fehlende Wohnbedarfsrelevanz wesentlicher Bevölkerungsteile nicht erkannt wurde (z. B. wenn diese vorwiegend dauerhaft in Heimunterkünften leben), oder wenn anzunehmen ist, dass die langfristige Wohnbedarfsrelevanz nicht am Ort der gegenwärtigen Unterbringung besteht (z. B. bei Haushalte in Übergangwohnheimen oder anderen temporären Wohnformen) oder wenn größere Teile des Wohnungsbestandes als dies im Gutachten berücksichtigt worden ist, nicht zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Verfügung stehen, z. B. durch Nutzung als Zweitwohnsitz oder gewerbliche Kurzzeitvermietung.

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

1. Die Einstufung im Gutachten erfolgte mangels verfügbarer Informationen ohne Berücksichtigung von Sondersituationen vor Ort, die eine Neubeurteilung erforderlich machen würden.
2. Die Gemeinde stellt einen Grenzfall dar, d. h. sie liegt hinsichtlich der Indikatoren der notwendigen und/oder hinreichenden Bedingung knapp unter oder über dem Grenzwert. Zugleich zeichnet sich über den Betrachtungszeitraum des Gutachtens eine klare Tendenz einer zu- oder abnehmenden Anspannung ab, die eine Änderung der Indikation unterstützt.

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

Inhalt

Grundlagen der Beurteilung	3
1 Stellungnahme der Gemeinde 9172111 Ainring	6
2 Stellungnahme der Gemeinde 9274183 Markt Velden	11
3 Stellungnahme der Gemeinde 9778186 Markt Ottobeuren	15
4 Stellungnahme der Gemeinde 9271132 Markt Metten	20
5 Stellungnahme der Gemeinde 9187157 Oberaudorf	24
6 Stellungnahme der Gemeinde 9189115 Engelsberg	29
7 Stellungnahme der Gemeinde 9189140 Ruhpolding	35
8 Stellungnahme der Gemeinde 9189145 Siegsdorf	40
9 Stellungnahme der Gemeinde 9189157 Stadt Trostberg	44
10 Stellungnahme der Gemeinde 9372153 Stadt Roding	50
11 Stellungnahme der Gemeinde 9671155 Markt Stockstadt a. Main	54
12 Stellungnahme der Gemeinde 9572132 Stadt Herzogenaurach	59
13 Stellungnahme der Gemeinde 9373151 Stadt Parsberg	63
14 Stellungnahme der Gemeinde 9472175 Stadt Pegnitz	69
15 Stellungnahme der Gemeinde 9189157 Marktschellenberg	73

1 Stellungnahme der Gemeinde 9172111 Ainring

1.1 Einordnung im Gutachten

Ainring weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 7,9 auf 100 Wohnungen auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 2,0 v. H. ermittelt. Der rechnerische Wohnungsüberhang nahm zwischen den Jahren 2013 bis 2018 um 3 Prozentpunkte reduziert. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 3 v. H. pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 18 v. H. auf.

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

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	-7,90
Indikator Leerstandsrate 2018	2,00
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	3,00
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	18,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H..	3,00
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H.. und mehr)	
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H.. und weniger)	ja
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H.. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	
Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	

Der Indikatorensatz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und 2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder Flüchtlingszuweisungen entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 1 stellt

dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des Bevölkerungsstands, der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In Ainring ist über den Betrachtungszeitraum eine stetig steigende, seit 2015 beschleunigte Entwicklung des Wohnungsbestands festzustellen, die insgesamt eine Zuwachsrate von 4,1 % darstellt. Die Bevölkerungsentwicklung verlief bis 2016 eher seitwärts, dann aber mit einer gestiegenen Wachstumsrate, die jedoch unter der Zuwachsrate der Wohnungsbestände liegt. Dieses Nachfrageplus wird durch die Haushaltsbildungsdynamik zusätzlich verstärkt. Unter Berücksichtigung der rechnerisch ermittelten Haushaltszahlen ergibt sich ein Nachfragezuwachs von ca. 7,6 %. Daraus resultiert insbesondere seit 2016 ein abnehmender Wohnungsüberhang, der am Ende des Betrachtungszeitraums dennoch deutlich oberhalb des gutachterlich angesetzten Schwellenwertes bleibt.

Abbildung 2 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreiseinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle Ainrings ist bis 2017 ein moderates Mietpreiswachstum erkennbar, das im Zeitraum danach im Einklang mit dem zunehmenden Wohnungsdefizit zunimmt. Die Unterschiede zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten sind erkennbar, was dafür spricht, dass neben der allgemeinen Marktentwicklung auch eine intensive Neubautätigkeit für die Mietpreisdynamik ursächlich ist.

1.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme sieht für 4 der 5 im Gutachten formulierten Bedingungen eine separate Begründung vor, die anhand eigener Zahlen zu einer anderen Einstufung kommt. Konkret wird vorgetragen:

1. Das Wachstum der Angebotsmieten im Zeitraum 2018 bis 2022 betrage 14,84 % und damit mehr als in Deutschland (14,46 %) und beruhe auf lokalen Angeboten. Dazu wird eine mietpreisdämpfende Wirkung eines größeren gemeinnützigen Anbieters vorgebracht.
2. Die Mietbelastung eines Haushalts mit einem bestimmten Nettohaushaltseinkommen bei Anmietung einer Zweizimmerwohnung betrage in der Gemeinde 30,6 % und damit mehr als in Deutschland (angegeben mit 21,9 %)
3. Der Zuwachs der Wohnungsbestände betrage im Zeitraum 2011 bis 2020 1,2 %, der Zuwachs der Bevölkerung 3,0 %, damit würde im lokalen Vergleich und im deutschlandweiten Vergleich eine unzureichende Neubautätigkeit vorliegen.
4. Die Berechnungen für den zukünftigen Bedarf ergäben einen Mehrbedarf von 645 Wohnungen, der nach Wohnungsgrößen und Bedarfsgruppen separat ausgewiesen wird. Dies würde ein Wohnungsdefizit begründen.
5. Die regionale Lage im grenzübergreifenden Großraum Salzburg bedingen einen strukturellen Sondereffekt, der eine Nachfragewanderung in die Gemeinde bedingt.

1.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Im Gutachten werden, soweit verfügbar, immer vorrangig Angebote auf Gemeindeebene ausgewertet. Dies ist auch im vorliegenden Fall der Fall. Der Behauptung, das Gutachten würde nur großräumige Werte abbilden, ist daher zu widersprechen. Die genannten Werte liegen der Höhe nach auf dem Niveau der Rohdaten des Gutachtens (unbereinigte Mittelwerte für 2018 und 2019 von 8,67 €/m² bzw. 9,16 €/m²). Das

vorgebrachte Mietpreiswachstum von umgerechnet 3,5 % p.a. für die Jahre 2018 bis 2022 liegt ca. 0,5 Prozentpunkte über dem der Vergleichsperiode des Gutachtens. Ob dies auf eine aktuell stärkere Mietpreisdynamik zurückzuführen ist, ist angesichts der geringeren Zahl der durch die Stellungnahme ausgewerteten Datenquellen (genannt werden nur 2 Portale, während die Datenbasis des Gutachtes auch noch andere und regionale Portale auswertet) nicht gesichert festzustellen. Der Vergleich mit dem vorgebrachten und nicht verifizierbaren deutschlandweiten Mietpreisniveau basiert auf einer von der gutachterlichen Festlegung der Schwellenwerte abweichenden Interpretation der gesetzlichen Bedingung eines „deutlich stärkeren“ Anstiegs der Mieten. Eine plausible Begründung, warum der Vergleichsmaßstab abweichend vom Gutachten so gewählt wurde, dass bereits ein einfaches Überschreiten eines wie immer definierten Bundesmittels hierfür ausreichend sein sollte, liegt nicht vor. Daher kann der gewählte Vergleichsmaßstab auch nicht auf Sachgerechtigkeit geprüft werden.

Die mietpreisdämpfende Wirkung bestimmter Anbieter, so sie dem vergleichsmietenrelevanten Wohnungsmarkt angehören, ist gewöhnlicher Bestandteil naturgemäß heterogener Anbieterstrukturen auf den Wohnungsmärkten Bayerns und rechtfertigt daher keine separate Bewertung. Angesichts der auch unter Würdigung der aktuelleren Zahlen weit unter dem sachgerecht ermittelten Schwellenwert liegenden Mietpreisdynamik können die vorgebrachten Sachverhalte keine andere Einordnung als im Gutachten begründen.

Zu 2. Mietbelastungsquoten setzen Haushaltseinkommen in Relation zu konkreten Mietzahlungen, wobei sowohl Brutto- als auch Nettomieten üblich sind. Daraus lassen sich bei entsprechender Datenverfügbarkeit mittlere Mietbelastungsquoten auf Ebene einer konkreten Körperschaft ermittelt. Die hierfür erforderliche Datenbasis muss jedoch konkrete Informationen zu Haushaltseinkommen der Grundgesamtheit Mieterhaushalte, zur konkreten Wohnungsmiete und zur Haushaltsgröße beinhalten. Diese Datengrundlage wird inhaltlich in Deutschland nur in vierjährigem Abstand durch den Mikrozensus erhoben. Aufgrund des begrenzten Stichprobenumfangs kann eine direkte Ermittlung nur für Großstädte durchgeführt werden.

Die Verwendung von gemeindespezifischen Daten der Steuerstatistik zur Ermittlung von Mietbelastungsquoten erlaubt dagegen keine sachgerechte Bewertung einer gemeindespezifischen Mietbelastungsquote. Weder sind aufgrund der Veröffentlichungssystematik der Statistik alle Einkommensgruppen enthalten (Kappung großer Einkommen, kein Ausweis von Personen, die nicht steuerpflichtig sind etc.), noch kann hier speziell die Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten, deren Einkommen und Haushaltsgröße vermutlich nicht dem kommunalen Durchschnitt entspricht, ermittelt werden. Ebenso sind fiktive Annahmen zur Größe einer Wohnung (hier 80m²) nicht geeignet, die tatsächlichen Wohnverhältnisse im Mittel der Mieterhaushalte vor Ort abzubilden. Zudem wird eine solche Rechnung auf Basis von Angebotsmieten anstelle der tatsächlichen Mietzahlung der Sachlage nicht gerecht, da Vertragsmieten im Regelfall deutlich darunter liegen.

Aus den vorgenannten Gründen kann die vorgelegte alternative Berechnung keine genauere, auf Gemeindezahlen basierende Bewertungsgröße darstellen, da sie weder das tatsächlich mittlere Einkommen von Mieterhaushalten in der Gemeinde noch die tatsächlich mittlere Wohnungsgröße und Wohnungssituation vor Ort berücksichtigt. Eine Verbesserung oder Konkretisierung der im Gutachten verwendeten Berechnungsmethodik ist durch dieses fiktive Beispiel daher nicht begründbar. Ein unmittelbarer Vergleich der Ergebnisse der Berechnung ist auch nicht sachgerecht, da die Berechnungen auf unterschiedlichen Definitionen der Grundgesamtheit, abweichenden Mietbegriffen und Haushaltsgrößen beruhen.

Der Vergleich mit dem vorgebrachten bundesweiten Berechnungsbeispiel ist als alternative Begründung einer Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen ebenfalls nicht als sachgerecht zu beurteilen. Zum einen gelten hinsichtlich der Berechnungsmethodik die gleichen Vorbehalte wie die oben für gemeindliche Mietbelastungsquoten diskutierten. Zum anderen basiert die Behauptung, bereits ein einfaches Überschreiten der bundesweiten Vergleichszahl würde die gesetzliche Bedingung erfüllen, auf einer von der gutachterlichen Festlegung der Schwellenwerte abweichenden Interpretation der gesetzlichen Bedingung eines „deutlich stärkeren“ Anstiegs der Mieten. Eine plausible Begründung, warum der Vergleichsmaßstab

abweichend vom Gutachten so gewählt wurde, liegt nicht vor. Daher kann der gewählte Vergleichsmaßstab auch nicht auf Sachgerechtigkeit geprüft werden.

Da die Datenbasis und Berechnungsgrundlage nicht vergleichbar sind, kann aus den unterschiedlichen Resultaten nicht auf eine andere Anspannungslage geschlossen werden. Ob die vorgebrachten alternativen Berechnungsmodalitäten überhaupt im Widerspruch zu den Ergebnissen des Gutachtens stehen, kann aufgrund der nicht vergleichbaren Datengrundlagen ebenfalls nicht festgestellt werden.

Aus den vorgenannten methodischen Gründen wurde im Gutachten nach Prüfung auf eine entsprechende Berechnungsmethodik verzichtet, und auf eine gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote auf Grundlage des Mikrozensus abgestellt, da die oben genannten Vorteile dieser Datengrundlage die Nachteile überwiegen. Hinzunehmen ist daher, wie im zugrundeliegenden Gutachten diskutiert wurde, im Gegenzug eine eingeschränkte Berücksichtigungsfähigkeit lokaler Sondereffekte. Hinweise auf entsprechende Sondereffekte, wie ein lokal besonders niedriges Einkommensniveau in Bezug auf übergeordnete Körperschaften, sind der Stellungnahme jedoch nicht zu entnehmen. Insgesamt kann aus den vorgelegten Ergebnissen keine andere Beurteilung der Mietbelastung abgeleitet werden. Daher ist auch eine begründete Annahme, dass der jeweilige Schwellenwert der Mietbelastungsquote überschritten wird, nicht zu treffen.

Zu 3.: Für das Jahr 2011 weist die amtliche Statistik abweichend zu den vorgebrachten Zahlen einen Wohnungsbestand von 4.719 Wohneinheiten aus. Da die übrigen Zahlen identisch sind, ist von einem Irrtum auszugehen. Damit ist der Wohnungsbestand im vorgebrachten Zeitraum 2011-2020 anders als vorgebracht mit 6,2 % mehr als doppelt so stark gestiegen wie der Einwohnerstand. Im Betrachtungszeitraum des Gutachtens nahm der Wohnungsbestand in Ainring zwischen 2013 und 2018 nach Zahlen der Landesstatistik um ca. 4,1 % zu, der Bevölkerungsstand um ca. 3 %. Im Vergleich beider Größen ist daher eine rechnerisch ausreichende Neubautätigkeit erkennbar. Werden zusätzlich die Veränderungen der Haushaltsstrukturen berücksichtigt, ergibt sich aus den Ergebnissen des Gutachtens eine zunehmende Verschlechterung der Wohnversorgungsquote (vgl. Abbildung 1).

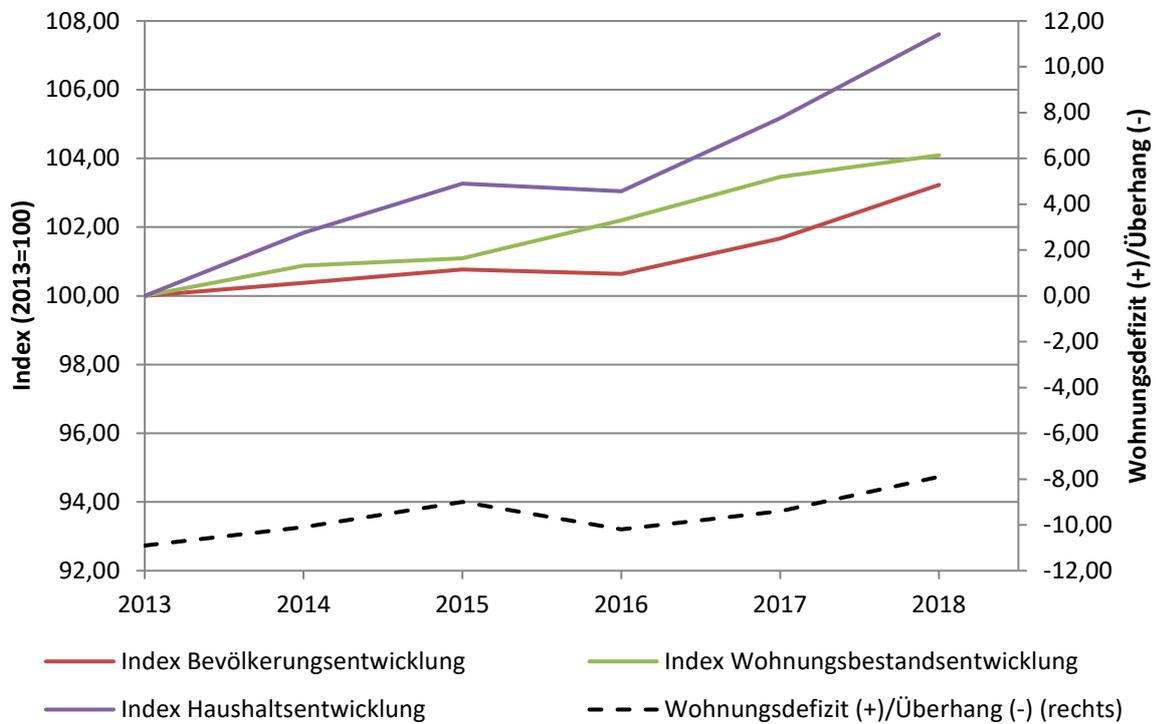
Zu 4. Das Wohnungsdefizit, so wie im Gutachten definiert, ist ein bestehendes Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage. Prognosen über zukünftige Mehrbedarfe, die aus gesellschaftlichen und demografischen Trends heraus voraussichtlich entstehen werden, sind daher nicht mit aktuellem Wohnungsdefizit gleichzusetzen.

Die dargestellten zukünftigen Mehrbedarfe gehen tatsächlich mit mehr als 100 Einheiten pro Jahr deutlich über die Entwicklung der Vergangenheit hinaus. Eine Darstellung, inwieweit diese Mehrbedarfe bereits jetzt ein Wohnungsdefizit begründen, ist jedoch nicht ersichtlich, vor allem vor dem Hintergrund eines rechnerisch deutlichen Wohnungsüberhangs. Insofern kann die Beurteilung des Wohnungsdefizits nicht anhand der vorgebrachten Zahlen korrigiert werden.

Zu 5.: Insgesamt könnte Ainring als Wohnstandort in unmittelbarer Nähe der Großstadt Salzburg und der touristisch attraktiven Lage durchaus einen Sonderfall darstellen. Hinreichende Angaben, die zu einer tatsächlichen Korrektur der statistisch ermittelten Indikatoren beitragen könnten, sind der Stellungnahme aber nicht zu entnehmen. Die vorgebrachten Daten widersprechen dem Gutachten nicht nachweislich oder beziehen sich auf zukünftige Entwicklungen, die nicht zu Gegenstand der auf die Gegenwart bezogenen gutachterlichen Stellungnahme gemacht werden können. Eine Neubewertung der Indikatoren anhand der vorgebrachten Argumente ist daher nicht möglich.

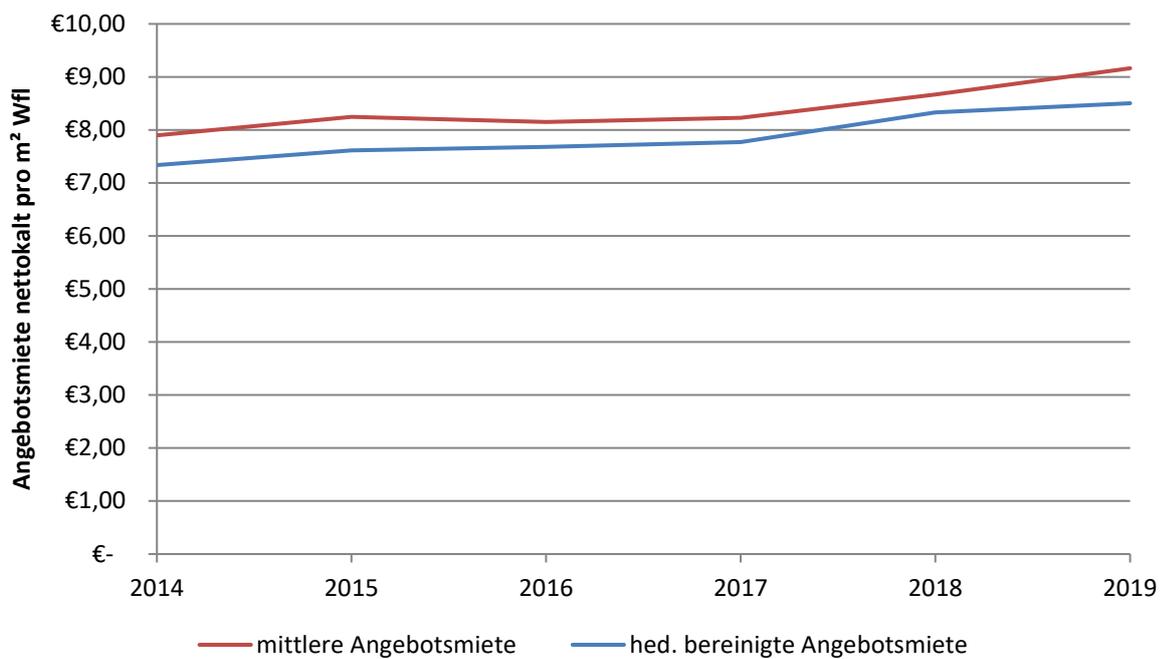
Insgesamt stellt das Gutachten eine zunehmende Anspannung der Versorgungslage in der Gemeinde fest, und steht damit im Einklang mit den vorgebrachten Argumenten. Die festgestellte Anspannung liegt jedoch noch unter den ermittelten Schwellenwerten. Sachverhalte, die eine bessere Berücksichtigung der regionalen Sondersituation erlauben würden, sind nicht vorgelegt worden. Unter Würdigung dieser Aspekte sind aus der Stellungnahme keine ausreichenden Anhaltspunkte abzuleiten, die eine insgesamt andere Beurteilung der Anspannungslage rechtfertigen würden.

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



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

2 Stellungnahme der Gemeinde 9274183 Markt Velden

2.1 Einordnung im Gutachten

Der Markt Velden einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 7,1 auf 100 Wohnungen auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 2,50 v. H. ermittelt. Der rechnerische Wohnungsüberhang blieb zwischen den Jahren 2013 bis 2018 weitgehend gleich. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 12 v. H. auf. Außerdem lag eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 6,7 v. H. pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). Im Markt Velden wurde die notwendige Bedingung zwar nicht durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0), jedoch durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3,0 v. H.) erfüllt. Jedoch sind keine der alternativen hinreichenden erfüllt worden.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	-7,10
Indikator Leerstandsrate 2018	2,50
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	0,10
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	12,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	6,70
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	ja
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	ja
Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	

Der Indikatorenansatz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und 2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder Flüchtlingszuweisungen entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 1 stellt dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des Bevölkerungsstands,

der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In Velden ist über den Betrachtungszeitraum eine stetig steigende, seit 2015 leicht beschleunigte Entwicklung der Wohnungsbestände festzustellen, die insgesamt eine Zuwachsrate von 4,2 % darstellt. Ungeachtet der vermutlich der Sondersituation 2015 geschuldeten Auffälligkeit bei den Bevölkerungszahlen verlief die Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum quasi auf dem gleichen Niveau. Unter Berücksichtigung der rechnerisch ermittelten Haushaltszahlen ergibt sich dennoch ein Nachfrageplus von ca. 4,4 %, das damit auf dem Niveau der Wohnbestandsentwicklung liegt. Aus dem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsbestandsentwicklung und Haushaltsentwicklung ergibt sich eine, von dem Einmaleffekt 2015 abgesehen, konstante Wohnversorgungsquote mit rechnerisch ausreichenden Leerstandsreserven. Tendenzen einer zunehmenden Marktanspannung sind nicht erkennbar.

Abbildung 2 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreiseinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle Veldens ist ein weitgehend konstantes, relativ hohes Mietpreiswachstum erkennbar, das von einem mittleren Niveau von ca., 6,25 € im Jahr 2013 auf ca. 8,50 € im Jahr 2018 anstieg. Die Unterschiede zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten sind gering, was dafür spricht, dass die allgemeine Marktentwicklung und nicht eine intensive Neubautätigkeit für die Mietpreisdynamik ursächlich ist.

2.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Die Ermittlung der Mietbelastungsquote basiere auf Daten, die mehr als 5 Jahre alt seien und nicht präzise wären. Aktuell würden hohe Mietsteigerungen zusammen mit einem hohen Siedlungsdruck aus den angrenzenden Regionen vorliegen.
2. Die Aussage einer unzureichenden Neubautätigkeit träfe für den Markt Velden nicht zu, wofür die Kapazitäten verschiedener Neubaugebiete angeführt werden. Die Bedingung sei für die Gemeinde Wurmsham als Mitglied der VG Velden erfüllt.
3. Der Markt Velden fehle in der Liste der Gemeinden, die die Teilbedingung 5 erfüllen. Daneben werden Ausführungen zur Methodik der Leerstandermittlung gemacht.
4. Private Leerstände und ungenutzte Baugrundstücke stellten ein Problem dar, da hiermit das Wohnungsangebot verknappt wird.

2.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

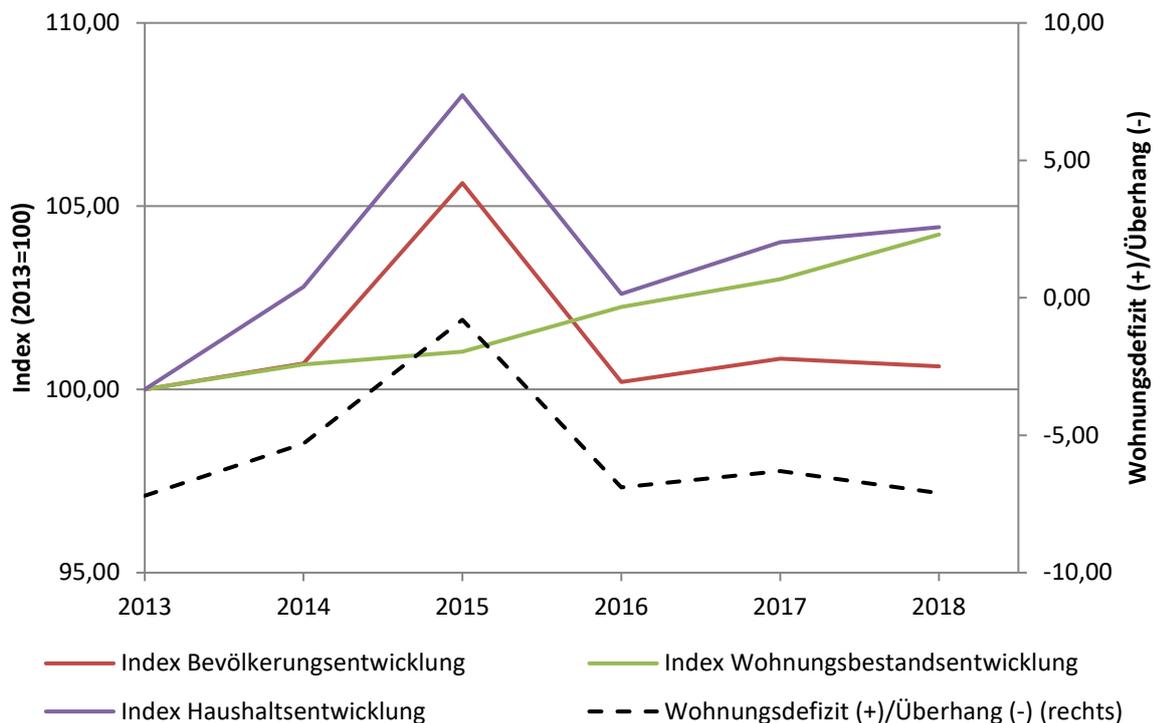
Zu 1.: Die Miethöhe bzw. das Mietpreiswachstum wirkt sich nicht unmittelbar auf die Mietbelastung aus, da höhere Mieten in gewissen Umfang durch höhere Einkommen bzw. Einschränkungen bei der Wohnungsgröße und der Ausstattung kompensiert werden. Die Mietpreisdynamik ist daher als gesonderter Indikator berücksichtigt. Dieser kann jedoch die Information der Mietbelastungsquote nicht vollständig kompensieren. Die Datenbasis des Mikrozensus 2018 ist die aktuellste verfügbare Quelle. Maßgeblich für die Beurteilung der Mietbelastungsquote ist die Position der Gemeinde relativ zu allen übrigen bayerischen Gemeinden, nicht die absolute Höhe der Mietbelastung. Aus diesem Grund kann auch eine nur in größeren Zeitabständen erhobene Datenquelle zum Erkenntnisgewinn herangezogen werden.

Zu 2.: Das Gutachten bestätigt ein weitgehend ausgeglichenes Verhältnis zwischen Neubautätigkeit und Nachfrage im Betrachtungszeitraum. Es wird nicht festgestellt, dass Velden über eine unzureichende Neubautätigkeit verfügt. Die Ergebnisse einzelner Gemeinden in einer Verwaltungsgemeinschaft haben keine Auswirkungen auf die Ergebnisse anderer Gemeinden.

Zu 3 und 4.: Die Teilbedingung 5 bezieht sich auf das rechnerische Wohnungsdefizit, nicht auf den Leerstand. Es wird nicht begründet, warum Velden abweichend zum Gutachten über ein Wohnungsdefizit verfügen soll. Die Ausführungen zu Leerständen und der Problematik fehlenden Vermietungswillens bestätigt eher die festgestellte Höhe der Leerstandsreserven.

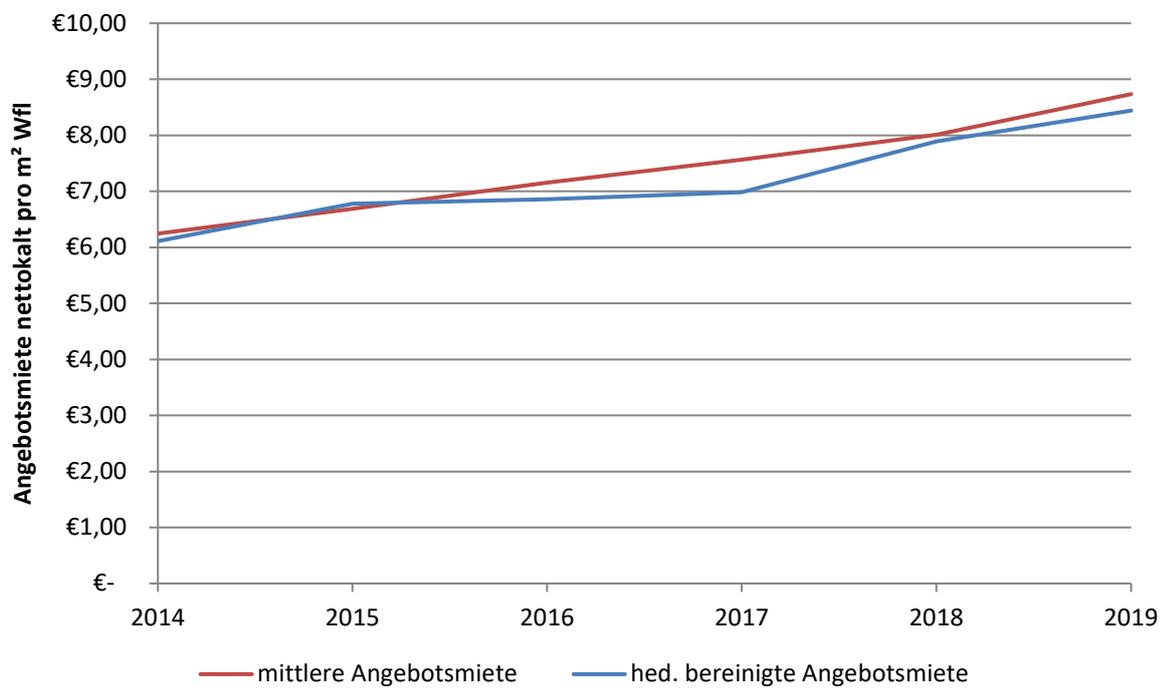
Insgesamt betätigt das Gutachten die Tendenz starker Mietpreiswachstumsraten in den letzten Jahren, wenngleich von einem vergleichsweise geringen Niveau aus. Auf der anderen Seite ist eine kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsbestands erkennbar, die deutlich über der Zuwachsrate der Bevölkerung liegt und auch unter Berücksichtigung der Haushaltszahlen über den Betrachtungszeitraum auch als ausreichend zu bezeichnen ist. Anhaltspunkte, die zu einer begründbar anderen Einstufung einzelner Teilbedingungen führen könnten, sind in der Stellungnahme nicht zu entnehmen. Unter Würdigung dieser Aspekte wird empfohlen, die Einstufung der Gemeinde beizubehalten.

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



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

3 Stellungnahme der Gemeinde 9778186 Markt Ottobeuren

3.1 Einordnung im Gutachten

Der Markt Ottobeuren weist im Gutachten einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 6,3 auf 100 Wohnungen auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 3,20 v. H. ermittelt. Der rechnerische Wohnungsüberhang hat sich zwischen den Jahren 2013 bis 2018 um 3,2 Prozentpunkte reduziert. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 25 v. H. auf. Außerdem lag eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 5 % pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor.

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

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	-6,30
Indikator Leerstandsrate 2018	3,20
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	3,20
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	16,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	5,00
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	
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	

Der Indikatorenansatz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und 2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder

Flüchtlingszuweisungen seit 2015 entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 1 stellt dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des Bevölkerungsstands, der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In Ottobeuren ist über den Betrachtungszeitraum eine stetig steigende Wohnungsbestandsentwicklung festzustellen, die insgesamt eine Zuwachsrate von 3,6 % darstellt. Die Bevölkerungsentwicklung verlief annähernd in gleicher Dynamik, was zunächst für eine ausgeglichene Entwicklung sprechen würde. Unter Berücksichtigung der rechnerisch ermittelten Haushaltszahlen ergibt sich ein Nachfragezuwachs von ca. 7,2 %. Daraus resultierte vor allem in der ersten Hälfte des Betrachtungszeitraums ein abnehmender Wohnungsüberhang, der insgesamt dennoch deutlich oberhalb des gutachterlich angesetzten Schwellenwertes bleibt.

Abbildung 2 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreiseinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle Ottobeurens ist bis 2015 ein geringes Mietpreiswachstum erkennbar, das im Zeitraum danach an Dynamik zunimmt. Dazu kommt eine zunehmende Spreizung zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten, was dafür spricht, dass neben der allgemeinen Marktentwicklung auch eine Intensivierung der Neubautätigkeit für die Mietpreisdynamik ursächlich ist.

3.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Der Indikator 1 Mietpreiswachstum habe sich ggü. dem Betrachtungsraum stark verändert. Nach den vorgebrachten Daten liege das Mietpreinsniveau 2019 bei 8,25 €/m² und im 2022 bei im Mittel 9,03 €/m². Dem stehe ein deutschlandweites Mietpreinsniveau von 8,79 €/m² gegenüber. Zudem wird ausgeführt, dass die Mietpreisdynamik zwischen 2014 und heute um 50 % über dem bundesweiten Durchschnitt liege, wodurch die Teilbedingung für Ottobeuren erfüllt wäre.
2. Die Mieten seien seit dem Erhebungsjahr des Mikrozensus 2018 um über 12,5 % gestiegen, woraus die Vermutung einer höheren Mietbelastungsquote abgeleitet wird.
3. Die Zahlen zur Entwicklung des Wohnungsdefizits würden aufgrund der statistischen Unschärfe die Situation nicht richtig wiedergeben, zudem seien die Zahlen nicht aktuell. Im Mittel der letzten fünf Jahre ergäbe sich eine relative Bevölkerungsentwicklung von 3,4 %, was dem bayernweiten Durchschnitt entspricht. Auf Kreisebene ergäbe sich zudem eine Wachstumsprognose von 7,5 % für die Zukunft, wobei der Zeitraum in der Stellungnahme nicht spezifiziert wurde.
4. Seit 2018 hätten im Gemeindegebiet kaum Neubauaktivitäten stattgefunden. In Bebauungsplangebieten wären dies 26 Wohneinheiten, insgesamt 255 WE zwischen 2018 und 2021.
5. Es bestünden Wartelisten für Bauplätze und Mietwohnungen, die Fehlbedarfe belegen.

3.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Das Gutachten bestätigt ein relativ hohes Mietpreiswachstum. Das anhand der Angebotsmieten nachgewiesene mittlere nicht qualitätsbereinigte Niveau betrug im Jahr 2019 ca. 8,37 € pro m² und entspricht damit fast exakt dem von der Gemeinde vorgebrachten Wert, von dem allerdings nicht bekannt ist, auf welchen Mietbegriff und Datenquelle er sich bezieht. Trotz des gesetzlich definierten Begriffs „Mietspiegel“

ist mangels eines tatsächlichen Mietspiegels in der Gemeinde davon auszugehen, dass es sich auch um Angebotsmieten handelt.

Eine Bezugnahme auf deutschlandweite Mittelwerte ist nicht ausreichend, da die gesetzliche Bedingung nicht einfach auf das Über- bzw. Unterschreiten bundesweiter Kennzahlen abstellen kann, was angesichts der Heterogenität der Einkommens- und Wohnungsmarktsituation im Bundesvergleich verständlich ist. Maßgeblich ist vielmehr eine qualifizierte Begründung, welches Maß an Abweichung denn eine Anspannung begründen kann. Argumente, die für eine andere Festlegung eines Schwellenwertes sprechen, müssten entsprechend nicht nur für eine Gemeinde, sondern für alle bayerischen Gemeinden gelten. Entsprechende quantifizierbare Anhaltspunkte lassen sich der Stellungnahme nicht entnehmen. Allein die Tatsache, dass verschiedene gemeindliche Stellungnahmen völlig unterschiedliche „deutschlandweite“ Mietmittelwerte anbringen, zeigt schon die Notwendigkeit einer einheitlichen Bewertungsmethodik, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden sollte.

Aus den von der Gemeinde vorgebrachten Daten lässt sich eine mittlere jährliche Wachstumsrate der arithmetischen Mittelwerte der Angebotsmieten von 2,2 % im Zeitraum 2019 bis 2022 ermitteln. Dies ist deutlich weniger als die für den Betrachtungszeitraum ermittelten Wachstumsraten, was im Einklang mit der Beobachtung einer sich abschwächenden Dynamik der Marktanspannung in Abbildung 1 stehen dürfte. Die behauptete, 50 % über dem Bundesmittel liegende Mietpreiswachstumsrate lässt sich anhand der Zahlen nicht verifizieren, ist aber im Lichte der oben genannten Anmerkungen zum Vergleichsmaßstab unerheblich, zumal bundesweite Mietmittelwerte in erheblichem Maße von der fehlenden Repräsentativität der Angebotsmietdaten betroffen sind.

Festzustellen bleibt, dass auch unter Würdigung neuerer Zahlen eine andere Bewertung des Indikators Mietpreiswachstums nicht gegeben ist.

Zu 2.: Die Miethöhe bzw. das Mietpreiswachstum wirkt sich nicht unmittelbar auf die Mietbelastung aus, da höhere Mieten in gewissen Umfang durch höhere Einkommen bzw. Einschränkungen bei der Wohnungsgröße und der Ausstattung kompensiert werden. Die Mietpreisdynamik ist daher als gesonderter Indikator bereits berücksichtigt. Dieser kann jedoch die Information der Mietbelastungsquote nicht vollständig kompensieren. Die Datenbasis des Mikrozensus 2018 ist die aktuellste verfügbare Quelle. Eine Evaluierung der Situation ist daher für aktuellere Zeiträume nicht möglich.

Zu 3.: Die für die Ermittlung von Haushaltszahlen verwendeten Mikrozensususerhebungen finden kalenderjährlich statt und sind daher nicht wie die Mietbelastungsquote durch zeitliche Abstände zum Betrachtungszeitraum des Gutachtens geprägt. Nichtsdestotrotz kann die statistische Unschärfe bei der Ermittlung der Haushaltszahlen durch eine vereinfachte Betrachtung der reinen Bevölkerungszahl ergänzt werden. Wie Abb. 1 zeigt, lag die relative Zuwachsrate an Wohnungen im Bezugszeitraum des Gutachtens bei 3,6 % über 5 Jahre, entsprechend 0,8 % p.a. Dem steht ein Bevölkerungswachstum von 3,8 % gegenüber, wenn die Zahlen der amtlichen Statistik zugrunde gelegt werden. Die im Gutachten konstatierte zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt ist daher weitgehend dem demografischen Wandel, d. h. der Verkleinerung der Haushaltszahlen geschuldet. Allein auf der Relation zwischen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestandsfortschreibung ergeben sich keine Anzeichen für eine unzureichende Neubautätigkeit.

Da die Stellungnahme gemeindliche Registerzahlen zugrundlegt, ist ein direkter Vergleich der Zahlen der Stellungnahme nicht möglich. Die relative Veränderung zwischen 2021 und 2019 lässt sich aber zu 0,7 % p.a. ermitteln, was ziemlich genau dem mittleren jährlichen Äquivalent im Betrachtungszeitraum des Gutachtens liegt. Inwieweit durch eine rückläufige Neubautätigkeit möglicherweise eine weiterführende Anspannung hervorgerufen wurde, wird durch die Ausführungen der Stellungnahme nicht belegt. Insgesamt widersprechen die zusätzlichen Ausführungen nicht der Situation, wie sie zur Bewertung der Anspannung im Betrachtungszeitraum herangezogen worden ist. Eine andere Einschätzung ist daher nicht qualifiziert vorzunehmen.

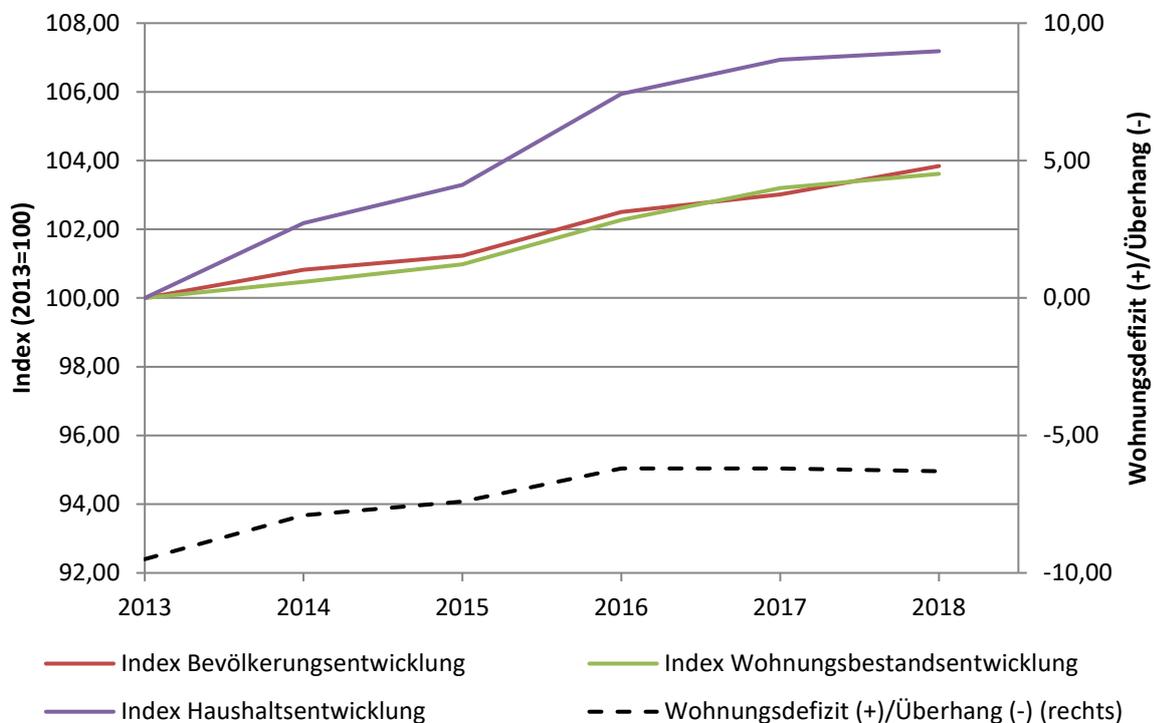
Angaben zu zukünftigen Entwicklungsprognosen sind nicht zum Gegenstand der Beurteilung zu machen, da sich die Feststellung angespannter Wohnungsmärkte allein auf die aktuelle Situation bezieht, und dafür nur die Entwicklung der jüngeren Vergangenheit zur Beurteilung herangezogen werden kann.

Zu 4.: 255 genehmigte Wohneinheiten in vier Jahren liegt deutlich über dem von der amtlichen Statistik ausgewiesenen Bestandszuwachs von 140 Wohneinheiten zwischen 2013 und 2018. Selbst wenn davon nicht alle Einheiten realisiert werden, belegen die Zahlen im Gegenteil eine deutliche Intensivierung der Neubauaktivitäten gegenüber dem Betrachtungszeitraum

Zu 5.: Die genannten Zahlen stehen im Einklang mit der auch empirisch belegten wachsende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt. Gerade für den privaten Eigenheimbau kann die Flächenknappheit und die Schwerpunktsetzung auf dem Geschosswohnungsbau einen Engpass darstellen. Insgesamt zeigt die vergleichsweise geringe Wachstumsdynamik in Ottobeuren Anzeichen von Engpässen, die ggf. auch aufgrund der naturräumlichen Lage bestehen. Die Tatsache, dass die Baulandnachfrage in diesem auch touristisch attraktiven Gebiet nicht unmittelbar in voller Höhe befriedigt werden kann, kann aber nicht unmittelbar als Anspannungsniveau im Sinne des Gutachtens interpretiert werden. Angaben zur Nutzungskonkurrenz durch Zweitwohnungen und andere touristische Nutzungen auf dem Wohnungsmarkt wurden von der Gemeinde nicht gemacht und können daher nicht zu einer Neubeurteilung des Wohnungsdefizits herangezogen werden.

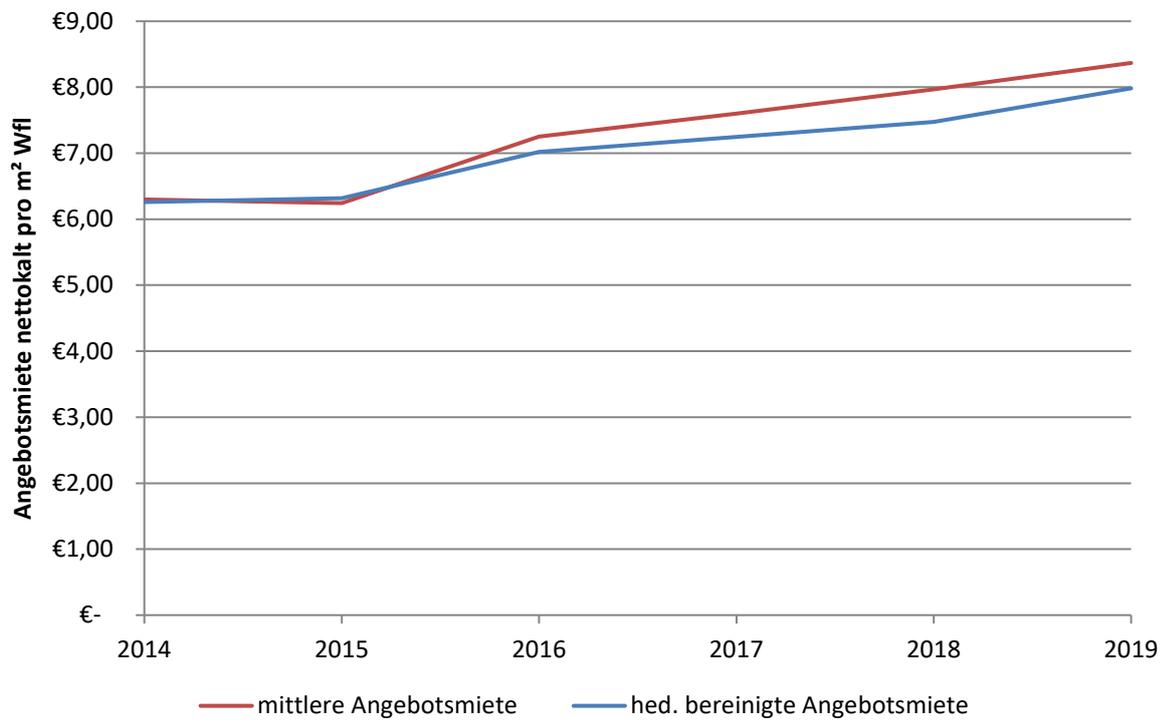
Insgesamt wird empfohlen, die Einstufung der Gemeinde beizubehalten, da keine Sachverhalte vorgebracht wurden, die, auch unter Würdigung der aktuellen Entwicklung, eine andere Beurteilung absichern würden.

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



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

4 Stellungnahme der Gemeinde 9271132 Markt Metten

4.1 Einordnung im Gutachten

Der Markt Metten weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 12,3 auf 100 Wohnungen auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 4,3 v. H. ermittelt. Der rechnerische Wohnungsüberhang hat sich zwischen den Jahren 2013 bis 2018 um 2,7 Prozentpunkte erhöht. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 14 v. H. auf. Außerdem lag eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 5,3 % pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor.

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

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	-12,30
Indikator Leerstandsrate 2018	4,30
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	-2,70
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	14,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	5,30
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	
Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	

Der Indikatorensetz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und 2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder Flüchtlingszuweisungen seit 2015 entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 1 stellt dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des

Bevölkerungsstands, der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In Metten ist über den Betrachtungszeitraum eine stetig steigende Wohnungsbestandsentwicklung festzustellen, die insgesamt eine Zuwachsrate von 4,0 % darstellt. Der Bevölkerungsstand blieb dagegen auf weitgehend gleichem Niveau. Auch unter Berücksichtigung der geringen Dynamik der Haushaltsentwicklung ergibt sich ein über den Betrachtungszeitraum zunehmender Wohnungsüberhang.

Abbildung 2 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreiseinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle Mettens ist über den Betrachtungszeitraum trotz des zunehmenden Bestandsüberhangs ein starkes Mietpreiswachstum erkennbar, das jedoch auf einem immer noch vergleichsweise niedrigen Mietpreinsniveau basiert. Dazu kommt eine zunehmende Spreizung zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten, was dafür spricht, dass neben der allgemeinen Marktentwicklung auch eine Intensivierung der Neubautätigkeit für die Mietpreisdynamik ursächlich ist.

4.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf folgenden Argumenten :

1. Aufgrund des geringen Gemeindegebiets und der naturräumlichen Lage (Landschaftsschutz und Hochwasserschutz) bestünden nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten.
2. Innententwicklungsvorrang und fehlende eigentumsrechtliche Zugriffsmöglichkeiten verknäpften das Potenzial an Bauleitplanungen.
3. Standortplanungen der Hochschule Deggendorf würden zukünftig zu einer Zusatznachfrage durch Beschäftigte und Studierende auf dem örtlichen Wohnungsmarkt führen.
4. Die Nähe zum Wohnungsmarkt der Großen Kreisstadt Deggendorf erhöhe das Anspannungsniveau durch Nachfragewanderung vor allem im Bereich der Baulandnachfrage.

4.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Die empirischen Befunde (vgl. Abb. 1 und 2) zeigen zunächst eine sehr geringe bis leicht rückläufige Bevölkerungsdynamik. Dies kann neben fehlender Nachfrage auch die Folge von Kapazitätsproblemen darstellen. Dem steht jedoch die im Betrachtungszeitraum erkennbar intensive Neubautätigkeit entgegen. Mit einem Zuwachs des Wohnungsbestands von 5,5 % seit 2011 liegt Metten oberhalb der Hälfte der bayerischen Gemeinden, was nicht auf erkennbare Entwicklungshemmnisse schließen lässt. Dieser Befund schließt zukünftige Wachstumsgrenzen nicht aus. Inwieweit eine Ausschöpfung der weiteren Siedlungsflächenpotenziale den Wohnungsmarkt zukünftig beeinträchtigt, wäre Gegenstand einer zukünftigen Fortschreibung der Gebietskulisse.

Zu 2.: Dieser Sachverhalt wird von vielen Gemeinden bestätigt und ist anzuerkennen. Jedoch zeigen die Wohnungsbestandsentwicklung im Betrachtungszeitraum, dass offenbar trotzdem relativ große Potenziale für den Neubau erschlossen werden konnten. Dies wird auch durch den rechnerisch sehr großen Wohnungsüberhang verdeutlicht.

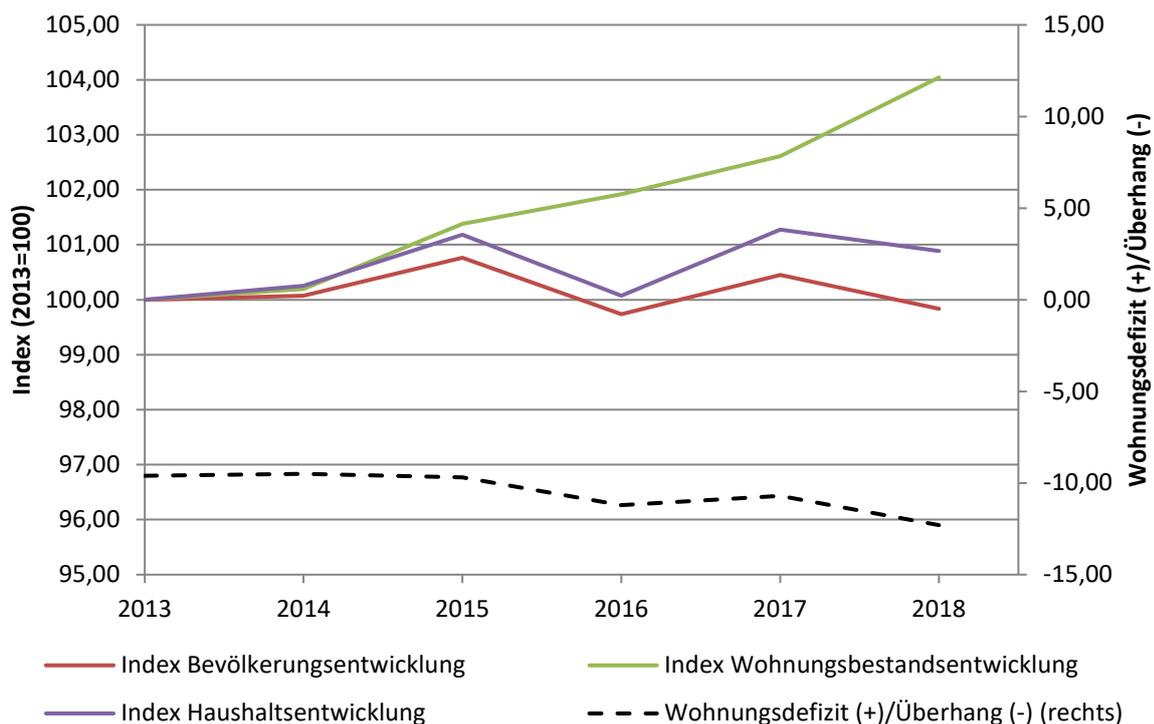
Zu 3.: Die Wohnungsnachfrage durch Studierende wird nur dann als wohnungsmarktrelevant eingestuft, wenn sie außerhalb von Heimen ohne eigene Haushaltsführung stattfindet, also auf dem normalen Wohnungsmarkt. Ausbildungs- und Studierendenheime werden deshalb im Rahmen gemeindlicher Einzelfallbetrachtungen üblicherweise als nachfragemindernd anerkannt. Eine Zusatznachfrage durch einen

Hochschulstandort, nicht zuletzt durch Mitarbeiter, erscheint insgesamt plausibel. Da sich die Ausführungen jedoch auf zukünftige Entwicklungen fokussieren, können Sie nicht zur Neubewertung der gegenwärtigen Situation herangezogen werden, zumal planerische Verfahren im Zuge einer Standortentwicklung die Folgeeffekte für den Wohnungsmarkt im Rahmen der gewöhnlichen bauleitplanerischen Prozesse berücksichtigen sollten. Ob eine Zusatznachfrage in genannter Höhe den Wohnungsmarkt zukünftig beeinträchtigt, wäre Gegenstand einer zukünftigen Fortschreibung der Gebietskulisse.

Zu 4.: Die Entwicklung der Baulandpreise sind als Indikator für die sich am Mietwohnungsmarkt orientierenden Anspannungsindikatoren nicht von primärer Bedeutung. Das relativ hohe Mietpreiswachstum ohne entsprechend quantifizierbare Anspannungseffekte vor Ort spricht für eine allgemein hohe Marktdynamik auf regionaler Ebene. Dies spricht für die genannten Abstrahl- oder Übersprungseffekte aus dem Wohnungsmarkt Deggendorf hinaus. Dennoch kann anhand der geringen Bevölkerungsentwicklung kein objektives Anspannungsmerkmal durch Zuzug erkannt werden.

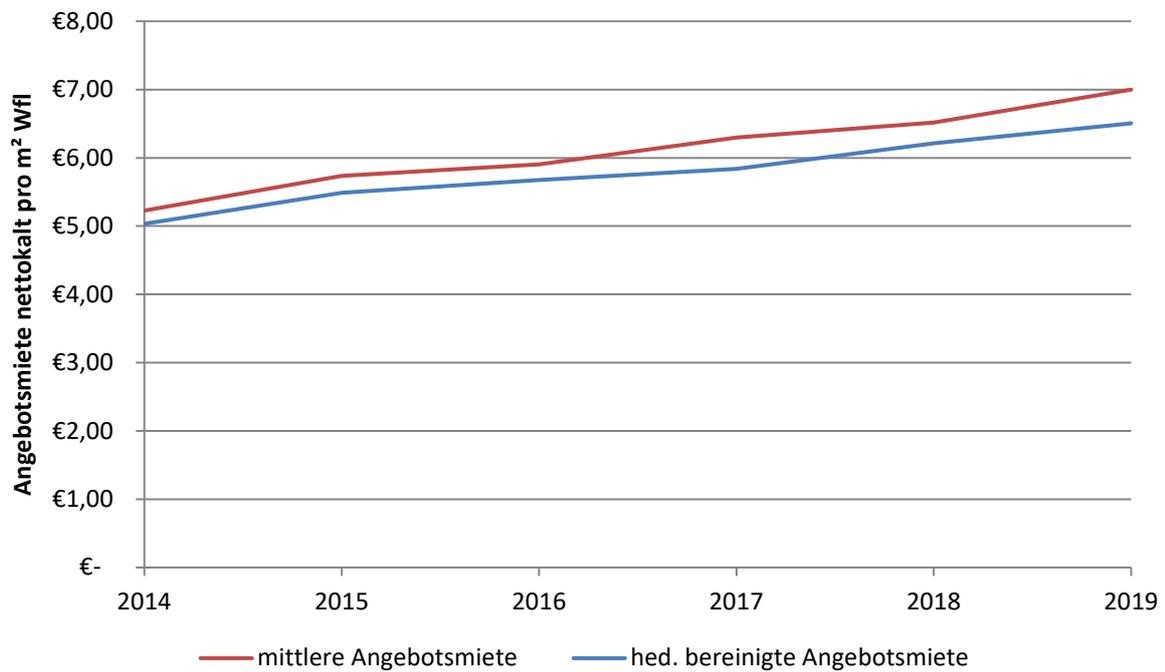
Insgesamt wird empfohlen, die Einstufung der Gemeinde beizubehalten, da keine Sachverhalte vorgebracht wurden, die eine andere Beurteilung der aktuellen Situation empirisch fundiert belegen würden. Dies schließt eine zukünftige Neubewertung im Rahmen einer etwaigen Fortschreibung nicht aus.

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



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

5 Stellungnahme der Gemeinde 9187157 Oberaudorf

5.1 Einordnung im Gutachten

Oberaudorf weist ein rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 2,2 auf 100 Wohnungen auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 2,9 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm zwischen 2013 bis 2018 um 8,5 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 4,2 % pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor. Die strukturelle mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 19 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In der Gemeinde Oberaudorf wurde die notwendige Bedingung sowohl durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) als auch durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3,0 v. H.) erfüllt. Jedoch wird knapp keine der hinreichenden Bedingungen überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote (Schwellenwert 20 v. H.) oder überdurchschnittliche Mietpreissteigerungsrate zusammen mit unzureichender Neubautätigkeit (Schwellenwert jeweils 6,0 v. H.) erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	2,20
Indikator Leerstandsrate 2018	2,90
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	8,50
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	19,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	4,20
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	ja
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	ja
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	ja
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	
Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	

Der Indikatorensetz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und 2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen.

Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder Flüchtlingszuweisungen seit 2015 entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 1 stellt dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des Bevölkerungsstands, der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In Oberaudorf ist im Betrachtungszeitraum seit 2014 eine stetig steigende Wohnungsbestandsentwicklung festzustellen, die insgesamt eine Zuwachsrate von 3,4 % darstellt. Die Bevölkerungszahl wuchs im Vergleichszeitraum um mehr als 6 %. Wird zusätzlich die Dynamik der Haushaltentwicklung mitberücksichtigt, ergibt sich ein Nachfragewachstum von ca. 12,7 % im Betrachtungszeitraum. Dadurch konnte sich im Betrachtungszeitraum ein deutliches Wohnungsdefizit aufbauen, das 2018 mit 2,2 v. H. berechnet wurde.

Abbildung 2 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreiseinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle Oberaudorfs ist über den Betrachtungszeitraum ein starkes Mietpreiswachstum von im Mittel 4,2 % erkennbar, das zusätzlich auf einem relativ hohen Mietpreisniveau basiert. Dazu kommt eine konstant hohe und leicht zunehmende Spreizung zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten, was dafür spricht, dass neben der allgemeinen Marktentwicklung auch eine durchgängig hohe Neubautätigkeit für die Mietpreisdynamik ursächlich ist.

5.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Der statistische Ansatz sei sachlich und mathematisch falsch, da Bayern und nicht das Bundesgebiet als Bezugsmaßstab gewählt wurde.
2. Nahezu alle Gemeinden im regionalen Kontext wären als angespannte Wohnungsmärkte definiert worden, daher erscheint eine Anspannungssituation auch vor Ort plausibel
3. Die Mietpreisentwicklung sei durch informelle Aktivitäten geprägt, die eine Ermittlung des tatsächlichen Mietpreisniveaus erschwert. Es sei plausibel, dass die Mietpreisentwicklung der Nachbargemeinde Kiefersfelden entspricht.
4. Es bestünde eine hohe Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum, der die Einschätzung als angespannter Wohnungsmarkt belegt. Eine Nichteinstufung als ein solcher sei mit der Annahme gleichzusetzen, es besteht ausreichend verfügbarer Wohnraum.

5.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Der gesetzliche Auftrag stellt in zwei der fünf formulierten Teilbedingungen auf den bundesweiten Durchschnitt ab: Gefordert wird ein „deutlich stärkeres“ Steigen der Mieten, bzw. ein „deutliches Übersteigen“ der Mietbelastung jeweils im Verhältnis zum bundesweiten Durchschnitt. Damit wird klar, dass dieser Bezugspunkt lediglich die Untergrenze einer Teilbedingung vorgibt, d. h. ein einfaches Überschreiten dieser Untergrenze allein ist nicht hinreichend, um als Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes zu dienen. Eine Präzisierung, wie groß der Abstand zur Untergrenze sein muss, um „deutlich“ zu sein, ist notwendige Aufgabe der jeweils durch die Länder zu erfolgenden Feststellung der betroffenen Städte und Gemeinde. Die vom Gesetzgeber explizit geforderte Einbindung landesspezifischer Sachkenntnisse macht einen Bezug auf landesspezifische Informationen schon allein deshalb für erforderlich, da sich die

Informationslage aus der unterschiedlichen jurisdiktionalen Gliederung der Länder höchst unterschiedlich gestaltet. Bereits die durch eine im Vergleich zu anderen Bundesländern wesentlich kleinteiligere Kreisgliederung in Bayern sind beispielsweise erhebliche statistische Effekte etwa bei statistisch ermittelten Mietbelastungsquoten im Vergleich zu anderen Ländern zu erwarten. Solange der Vergleichsrahmen der Gesamtheit der bayerischen Städte und Gemeinden bereits strengere Maßstäbe an eine Untergrenze von Bewertungsmaßstäben anlegt als es der bundesweite Schnitt erfordern würde, ist der gesetzlichen Mindestanforderung auch hinreichend Genüge getan. Da innerhalb der quantitativen Analyse auch keine bundesweiten Daten mit bayerischen Daten verglichen werden, ist auch im statistischen Sinn kein Wechsel der Grundgesamtheit gegeben. Dazu kommt, dass der Wortlaut des Gesetzes keine eindeutige Bestimmung der Untersuchungseinheit festlegt. Ein im Sinne des Gesetzes definierter „bundesweiter Durchschnitt“ kann daher auf Einzelpersonen, Mieterhaushalte oder Mittelwerte einzelner Gebietskörperschaften verweisen. Auch diese Tatsache erfordert eine sachkundige Präzisierung der jeweiligen Bezugsgröße im Beurteilungsspielraum der Länder. Die Behauptungen sachlicher und mathematisch ungeeigneter Bezugsgrößen werden daher als unzutreffend zurückgewiesen.

Zu 2.: Unter den benachbarten Gemeinden im LK Rosenheim sind Kiefersfelden und Brannenburg als angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des Gutachtens ausgewiesen, weiterhin der gesamte nördliche Kreisteil sowie der Nahbereich Rosenheim. Insofern bestätigt das Gutachten die Einschätzung der Stellungnahme. Die Möglichkeit, regionale Wohnungsmärkte im Kontext der Anspannung im näheren Umkreis zu betrachten, war Gegenstand des Auswahlmechanismus im Gutachten. Hierzu wurde es als erforderlich angesehen, dass die Mehrheit der Nachbargemeinden einer Gemeinde als angespannt eingestuft werden, um ungeachtet der eigenen Einstufung selbst als angespannt gelten zu dürfen, wobei eine Mindestzahl von 4 positiv eingestuften Nachbargemeinden erforderlich war. Dies war nicht ausreichend, um eine entsprechende Änderung des Status der Gemeinde Oberaudorf zu ermöglichen. Angesichts der vermuteten systematischen Unterschätzung der tatsächlich verfügbaren Wohnungsüberhänge in der regional von hoher touristischer Nachfrage geprägten Wohnungsmarktregion kann jedoch davon ausgegangen werden, dass entsprechende Nachfrageüberhänge auch zu Übersprungseffekten auf den örtlichen Wohnungsmarkt erfolgen. Dies zeigt auch das nur sehr knappe Unterschreiten der Bedingungen für einen insgesamt angespannten Wohnungsmarkt in der Gemeinde selbst.

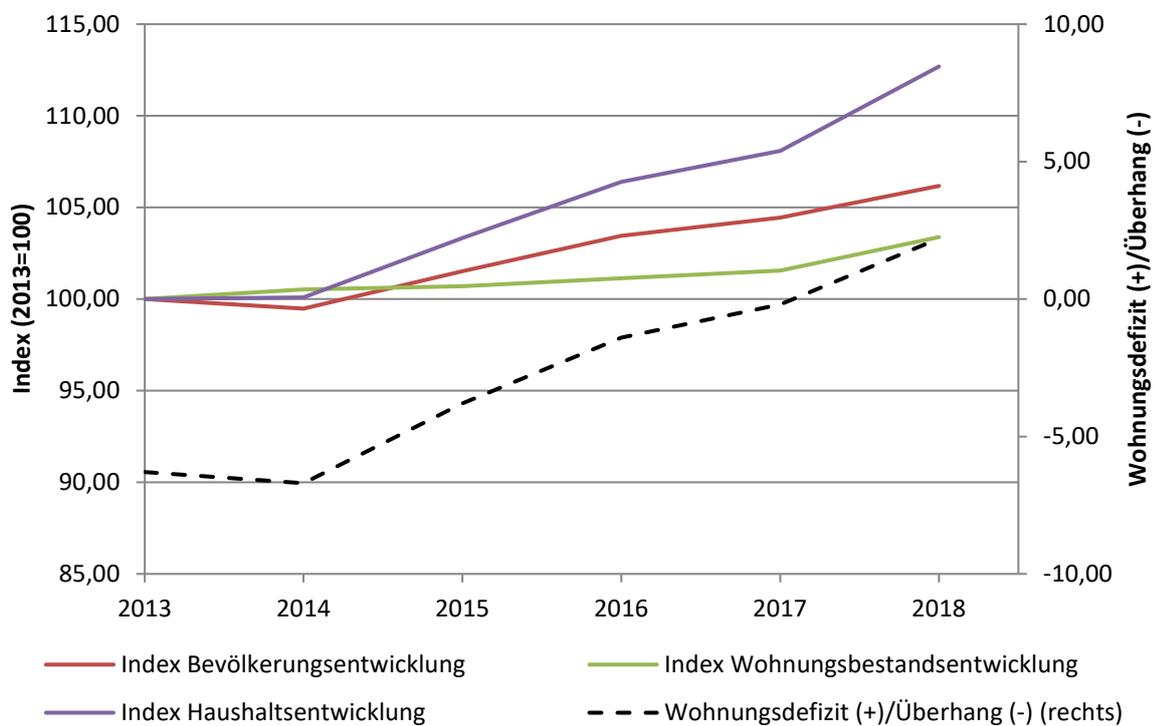
Zu 3.: Das für Oberaudorf für das Jahr 2019 errechnete arithmetische Mittel der Angebotsmieten für Wohnungen beträgt 9,92 €/m², die durch die Qualitätsstandardisierung ermittelte und damit nicht durch Neubauten verzerrte Medianmiete für Bestandsobjekte 8,61 €/m². Die erstere liegt etwas über den in der Stellungnahme vorgebrachten Werten für die Quartale des Jahres 2019, die allerdings für Häuser ausgewiesen wurden, so dass ein direkter Vergleich nicht möglich ist. Die aus der gemeindlichen Stellungnahme errechneten Mietpreissteigerungsraten zwischen dem Q1 2019 und dem Q1 2022 lassen sich auf eine Mietpreissteigerungsrate von etwa 4,4 % p.a. umrechnen, was nur geringfügig unter den Werten für den Betrachtungszeitraum liegt. Damit bestätigt die aktuelle Entwicklung die fortlaufende Dynamik auf dem örtlichen Wohnungsmarkt.

Die Problematik der fehlenden Repräsentativität, vor allem durch die unbeobachtbaren informellen Vermietungstätigkeiten im privaten Sektor wird im Verweis auf die methodische Umsetzung im Gutachten zur bayerischen Mieterschutzverordnung umfassend behandelt. Dahingehend besteht jedoch kein wesentlicher Unterschied zur Argumentation der Gemeinde, denn beide Datensätze unterliegend vergleichbaren Einschränkungen.

Zu 4.: Eine Nichteinstufung als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des Gutachtens ist nicht im Umkehrschluss gleichbedeutend mit einer ausreichenden Wohnraumversorgung. Wohnungsmärkte unterliegen graduellen Unterschieden in der Versorgungssituation für verschiedene Zielgruppen und sind aufgrund ihrer Heterogenität kaum direkt vergleichbar. Das Gutachten stellt daher insbesondere auf solche Wohnungsmärkte ab, die anhand der empirisch ermittelten Tatsachen besondere Anspannungsmerkmale im Sinne des Gesetzes aufweisen. Die Erforderlichkeit einer kommunalen Wohnraumpolitik ist zudem nicht an den befristeten Tatbestand einer besonderen Marktanspannung gebunden, sondern grundsätzlich eine kommunale Daueraufgabe.

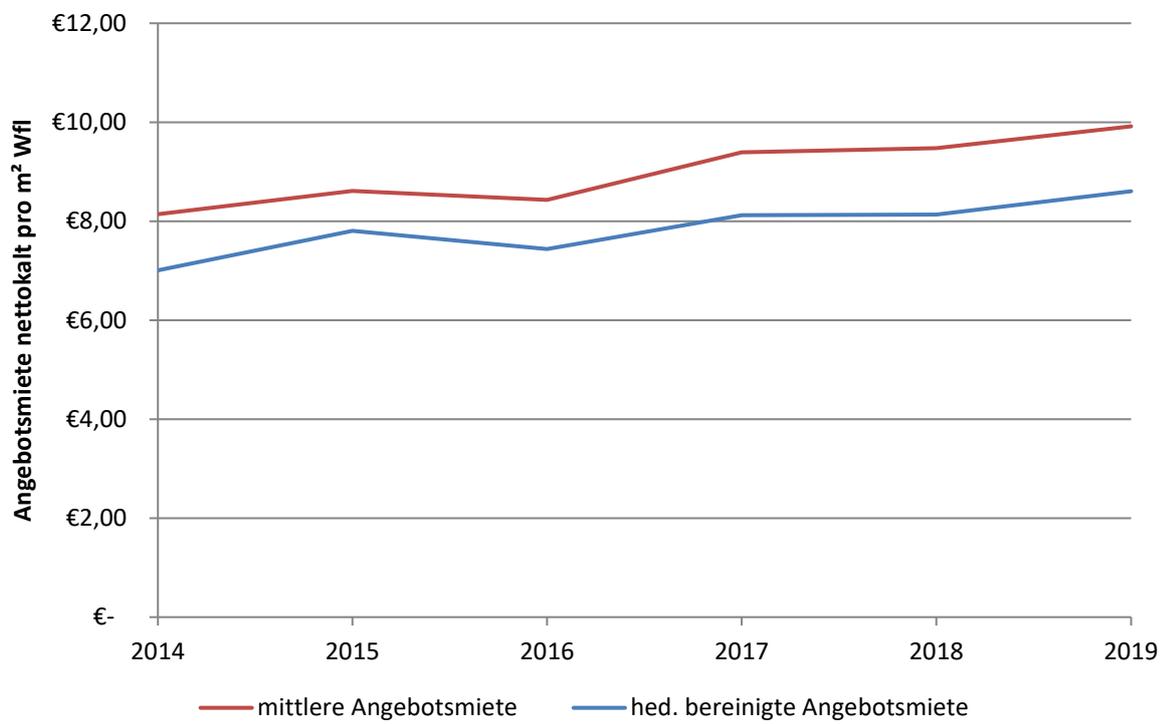
Insgesamt stellt die Indikatorenlage Oberaudorf als Grenzfall dar, bei dem die erforderlichen Schwellenwerte nur sehr knapp verfehlt wurden. Sowohl die Trendkurven im Gutachten wie auch die von der Gemeinde vorgelegten Daten zeigen auf eine zunehmende Verschlechterung der Versorgungslage am aktuellen Rand. Dabei sind bei der Beurteilung die Effekte einer aufgrund der regionalen Lage vermuteten touristischen Nutzungskonkurrenz auf den Wohnungsmarkt noch nicht mitberücksichtigt worden. Gleichzeitig sind im näheren Umfeld der Gemeinde starke Marktanspannungen erkennbar, die eine Entlastung weitgehend verhindern dürften. In Kombination mit einer vergleichbaren Situation in den Nachbargemeinden wird daher empfohlen, die Gemeinde Oberaudorf in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

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



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

6 Stellungnahme der Gemeinde 9189115 Engelsberg

6.1 Einordnung im Gutachten

Engelsberg weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 6,1 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde mit einem vergleichbaren Wert von 2,3 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 um 0,3 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 5,6 % pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 13 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Engelsberg wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) nicht erfüllt, jedoch durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.). Zusätzlich wurde auch keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt. Die Mietpreissteigerungsrate lag mit festgestellten 5,6 % allerdings nur knapp unter dem Schwellenwert.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	-6,10
Indikator Leerstandsrate 2018	2,30
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	0,30
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	13,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	5,60
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	ja
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	
Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	

Der Indikatorenansatz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und 2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder Flüchtlingszuweisungen seit 2015 entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 1

stellt dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des Bevölkerungsstands, der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In Engelsberg ist im Betrachtungszeitraum eine stetig steigende Wohnungsbestandsentwicklung festzustellen, die insgesamt eine Zuwachsrate von 3,3 % darstellt. Die Bevölkerungszahl nahm in den Jahren 2016 und 2017 kurzfristig zu, fiel 2018 aber auf einen Stand unter dem Basisjahr 2013 ab. Wird zusätzlich die Dynamik der Haushaltsentwicklung mitberücksichtigt, ergibt sich ein Nachfragewachstum von ca. 3,6 % im Betrachtungszeitraum, und damit annähernd ein Gleichlauf mit der Wohnbestandsentwicklung. Dadurch blieb der rechnerische Wohnungsüberhang am Ende Betrachtungszeitraum annähernd auf dem Niveau des Ausgangsjahres.

Abbildung 2 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreiseinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle Engelsbergs ist über den Betrachtungszeitraum ein starkes Mietpreiswachstum von im Mittel 5,6 % erkennbar. Dazu kommt eine konstant hohe Spreizung zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten, was dafür spricht, dass neben der allgemeinen Marktentwicklung auch eine durchgängig hohe Neubautätigkeit für die Mietpreisdynamik ursächlich ist.

6.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Die Gemeinde sei als Arbeits- und Wohnstandort in das Einzugsgebiet regionaler Industriestandorte eingebunden. Die Gemeinde verzeichne einen positiven Wanderungssaldo. Die prognostizierten Bevölkerungszahlen gingen von einem weiteren Anstieg an.
2. Das Mietpreiswachstum in der Gemeinde läge im Zeitraum 2018 bis 2022 bei 17,01 % und damit über dem Vergleichswert für Deutschland (angegeben mit 14,46 %). Diese Aussagen bestätigten laut Stellungnahme die veränderte Angebots- und Nachfragesituation. Zudem würden die Zahlen die fehlende Datenverfügbarkeit in kleinen Gemeinden im Gutachten ergänzen.
3. Die Mietbelastung eines Haushalts mit einem bestimmten Nettohaushaltseinkommen bei Anmietung einer Zweizimmerwohnung betrüge in der Gemeinde 23,8 % und damit mehr als in Deutschland (angegeben mit 21,9 %). Damit würden die Bedingungen für die Gemeinde ersatzweise nachgewiesen werden, denn gemeindescharfe Angaben wären aufgrund der Gemeindegröße im Gutachten nicht verfügbar gewesen.
4. Die Berechnungen für den zukünftigen Bedarf ergäben einen Mehrbedarf von 233 Wohnungen, der nach Wohnungsgrößen und Bedarfsgruppen separat ausgewiesen wird. Dies würde ein Wohnungsdefizit begründen.
5. Die regionale Lage erzeuge Übersprungeffekte auf den lokalen Wohnungsmarkt, insbesondere durch die Nähe der Stadt Trostberg. Die Kriterien für das Vorliegen solcher Effekte seien im Gutachten zu restriktiv und würden die tatsächliche örtliche Wohnungsmarktsituation nicht wiedergeben.
6. Die Gemeinde erfülle über die bereits gutachterlich festgestellte Teilbedingung 2 auch die Bedingungen 4 und 5 und sei deshalb als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen.

6.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: In der Region sind die Gemeinden Traunreut und Traunstein als angespannte Wohnungsmärkte festgestellt worden. Für die gutachterliche Feststellung sind Arbeitsmarktzahlen nicht unmittelbar maßgeblich, solange die durch das Arbeitsplatzangebot induzierte konkrete Wohnungsnachfrage für die Beurteilung herangezogen werden kann. Als erste Kennzahl hierfür dient die Bevölkerungsentwicklung. Die vorgebrachten Wanderungsgewinne sind nur insofern maßgeblich, solange diesen kein entsprechend negativer natürlicher Bevölkerungssaldo entgegensteht. Insgesamt wird die Annahme einer wachsenden Bevölkerungszahl nicht durch die amtliche Bevölkerungsstatistik bestätigt, hier weist die Gemeinde im Gegenteil eine im Betrachtungszeitraum negative Bevölkerungsentwicklung auf. Insgesamt liegt Engelsberg unter den 20 % der Städte und Gemeinden in Bayern, die im Betrachtungszeitraum die geringste Bevölkerungsentwicklung aufwiesen. Dies ist nicht mit der vorgebrachten positiven Nachfrageentwicklung in Einklang zu bringen.

Zu 2. Im Gutachten werden, soweit verfügbar, immer vorrangig Mietangebote auf Gemeindeebene ausgewertet. Erst, wenn diese aufgrund der Fallzahl eine zu geringe statistische Aussagekraft darstellen, um daraus empirisch abgesicherte Preisentwicklungen abzuleiten, werden großräumigere Aggregate gebildet. Dies ist auch im vorliegenden Prüffall notwendig gewesen. Die genannten Werte liegen der Höhe nach unter denen des Gutachtens. Ein direkter Vergleich ist daher bereits aus statistischen Gründen schwierig, da die der Stellungnahme zugrundeliegenden Datenquellen das Problem geringer Fallzahlen nicht lösen können. Die genannten Datenquellen sind auch für die gutachterliche Ermittlung ausgewertet worden, zusätzlich aber auch noch andere überregionale und regionale Quellen. Insofern kann die Datenbasis der Stellungnahme die breitere und damit statistisch besser abgesicherte Bewertung auf Ebene des zugehörigen Mittelbereichs nicht ersetzen, zumal nicht die Höhe des Mietpreises, sondern nur die Veränderung maßgeblich ist. Unter dem Vorbehalt einer aufgrund der geringen Fallzahl erheblichen statistischen Unsicherheit der daraus berechneten relativen Wachstumsraten entspricht das vorgebrachte Mietpreiswachstum von 17 % umgerechnet einer Wachstumsrate von 4 % p.a. für die Jahre 2018 bis 2022 und liegt damit ca. 1,5 Prozentpunkte unter dem des Gutachtens. Ob dies auf eine aktuell schwächere Mietpreisdynamik zurückzuführen ist, oder auf die zu geringe Fallzahl, kann nicht gesichert festzustellen.

Der Vergleich mit dem vorgebrachten und nicht verifizierbaren deutschlandweiten Mietpreiswachstum basiert auf einer von der gutachterlichen Festlegung der Schwellenwerte abweichenden Interpretation der gesetzlichen Bedingung eines „deutlich stärkeren“ Anstiegs der Mieten. Eine plausible Begründung, warum der Vergleichsmaßstab abweichend vom Gutachten in der vorliegenden Form gewählt wurde, dass bereits ein einfaches Überschreiten eines wie immer definierten Bundesmittels hierfür ausreichend sein sollte, liegt nicht vor. Daher kann der gewählte Vergleichsmaßstab auch nicht auf Sachgerechtigkeit geprüft werden.

Insgesamt dessen stellen die vorgebrachten Zahlen daher keinen Widerspruch zum Ergebnis des Gutachtens dar, können aber auch keinen abweichenden Sachverhalt empirisch absichern.

Zu 3. Mietbelastungsquoten setzen Haushaltseinkommen in Relation zu konkreten Mietzahlungen, wobei sowohl Brutto- als auch Nettomieten üblich sind. Daraus lassen sich bei entsprechender Datenverfügbarkeit mittlere Mietbelastungsquoten auf Ebene einer konkreten Körperschaft ermittelt. Die hierfür erforderliche Datenbasis muss jedoch konkrete Informationen zu Haushaltseinkommen der Grundgesamtheit Mieterhaushalte, zur konkreten Wohnungsmiete und zur Haushaltsgröße beinhalten. Diese Datengrundlage wird inhaltlich in Deutschland nur in vierjährigem Abstand durch den Mikrozensus erhoben. Aufgrund des begrenzten Stichprobenumfangs kann eine direkte Ermittlung nur für Großstädte durchgeführt werden.

Die Verwendung von gemeindespezifischen Daten der Steuerstatistik zur Ermittlung von Mietbelastungsquoten erlaubt dagegen keine sachgerechte Bewertung einer gemeindespezifischen Mietbelastungsquote. Weder sind aufgrund der Veröffentlichungssystematik der Statistik alle Einkommensgruppen enthalten (Kappung großer Einkommen, kein Ausweis von Personen, die nicht steuerpflichtig sind etc.), noch kann hier speziell die Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten, deren Einkommen und Haushaltsgröße vermutlich nicht dem kommunalen Durchschnitt entspricht, ermittelt werden. Ebenso sind fiktive Annahmen zur Größe einer Wohnung (hier 80m²) nicht geeignet, die

tatsächlichen Wohnverhältnisse im Mittel der Mieterhaushalte vor Ort abzubilden. Zudem wird eine solche Rechnung auf Basis von Angebotsmieten anstelle der tatsächlichen Mietzahlung der Sachlage nicht gerecht, da Vertragsmieten im Regelfall deutlich darunter liegen.

Aus den vorgenannten Gründen kann die vorgelegte alternative Berechnung keine genauere, auf Gemeindezahlen basierende Bewertungsgröße darstellen, da sie weder das tatsächlich mittlere Einkommen von Mieterhaushalten in der Gemeinde noch die tatsächlich mittlere Wohnungsgröße und Wohnungssituation vor Ort berücksichtigt. Eine Verbesserung oder Konkretisierung der im Gutachten verwendeten Berechnungsmethodik ist durch dieses fiktive Beispiel daher nicht begründbar. Ein unmittelbarer Vergleich der Ergebnisse der Berechnung ist auch nicht sachgerecht, da die Berechnungen auf unterschiedlichen Definitionen der Grundgesamtheit, abweichenden Mietbegriffen und Haushaltsgrößen beruhen.

Der Vergleich mit dem vorgebrachten bundesweiten Berechnungsbeispiel ist als alternative Begründung einer Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen ebenfalls nicht als sachgerecht zu beurteilen. Zum einen gelten hinsichtlich der Berechnungsmethodik die gleichen Vorbehalte wie die oben für gemeindliche Mietbelastungsquoten diskutierten, Zum anderen basiert die Behauptung, bereits ein einfaches Überschreiten der bundesweiten Vergleichszahl würde die gesetzliche Bedingung erfüllen, auf einer von der gutachterlichen Festlegung der Schwellenwerte abweichenden Interpretation der gesetzlichen Bedingung eines „deutlich stärkeren“ Anstiegs der Mieten. Eine plausible Begründung, warum der Vergleichsmaßstab abweichend vom Gutachten so gewählt wurde, liegt nicht vor. Daher kann der gewählte Vergleichsmaßstab auch nicht auf Sachgerechtigkeit geprüft werden.

Da die Datenbasis und Berechnungsgrundlage nicht vergleichbar sind, kann aus den unterschiedlichen Resultaten nicht auf eine andere Anspannungslage geschlossen werden. Ob die vorgebrachten alternativen Berechnungsmodalitäten überhaupt im Widerspruch zu den Ergebnissen des Gutachtens stehen, kann aufgrund der nicht vergleichbaren Datengrundlagen ebenfalls nicht festgestellt werden.

Aus den vorgenannten methodischen Gründen wurde im Gutachten nach Prüfung auf eine entsprechende Berechnungsmethodik verzichtet, und auf eine gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote auf Grundlage des Mikrozensus abgestellt, da die oben genannten Vorteile dieser Datengrundlage die Nachteile überwiegen. Hinzunehmen ist daher, wie im zugrundeliegenden Gutachten diskutiert wurde, im Gegenzug eine eingeschränkte Berücksichtigungsfähigkeit lokaler Sondereffekte. Hinweise auf entsprechende Sondereffekte, wie ein lokal besonders niedriges Einkommensniveau in Bezug auf übergeordnete Körperschaften, sind der Stellungnahme jedoch nicht zu entnehmen. Insgesamt kann aus den vorgelegten Ergebnissen keine andere Beurteilung der Mietbelastung abgeleitet werden. Daher ist auch eine begründete Annahme, dass der jeweilige Schwellenwert der Mietbelastungsquote überschritten wird, nicht zu treffen.

Zu 4.: Die dargestellten zukünftigen Mehrbedarfe würden einer erforderlichen Vergrößerung des Wohnungsbestandes um mehr als 20 % entsprechen über einen Fünfjahreszeitraum gleichkommen. Ein derartiger Entwicklungssprung erscheint angesichts der tatsächlich rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und einer sehr geringen Neubautätigkeit im Betrachtungszeitraum des Gutachtens grundsätzlich fraglich, eine Überprüfung ist jedoch nicht Gegenstand dieser Beurteilung.

Relevant ist vielmehr, in wie weit solche zukunftsbezogenen Projektionen im Rahmen einer Beurteilung der gegenwärtigen Wohnraumsituation berücksichtigungsfähig sind. Das Ziel, bestehende Versorgungengpässe auf dem Wohnungsmarkt durch Ausnahmeregelungen bauplanerischer Instrumentarien kurzfristig zu beheben, kann nicht mit der Notwendigkeit langfristiger Bedarfsprognosen allein begründet werden, sondern mit bestehenden Versorgungsdefiziten. Unter einem Wohnungsdefizit wird im Gutachten daher ein bestehendes Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage definiert. Prognosen über zukünftige Mehrbedarfe, die aus gesellschaftlichen und demografischen Trends heraus nach heutigem Wissensstand voraussichtlich entstehen werden, sind daher nicht mit dem aktuellen Wohnungsdefizit gleichzusetzen.

Denkbar ist allerdings, dass ein Teil der vorgebrachten Mehrnachfrage bereits manifest ist und abweichend zum Gutachten ein erhebliches Wohnungsdefizit begründen kann. Eine Darstellung, zu welchen Anteilen die

genannten Mehrbedarfe bereits jetzt ein Wohnungsdefizit begründen, ist jedoch nicht ersichtlich. Insofern kann die Beurteilung des Wohnungsdefizits nicht anhand der vorgebrachten Zahlen korrigiert werden.

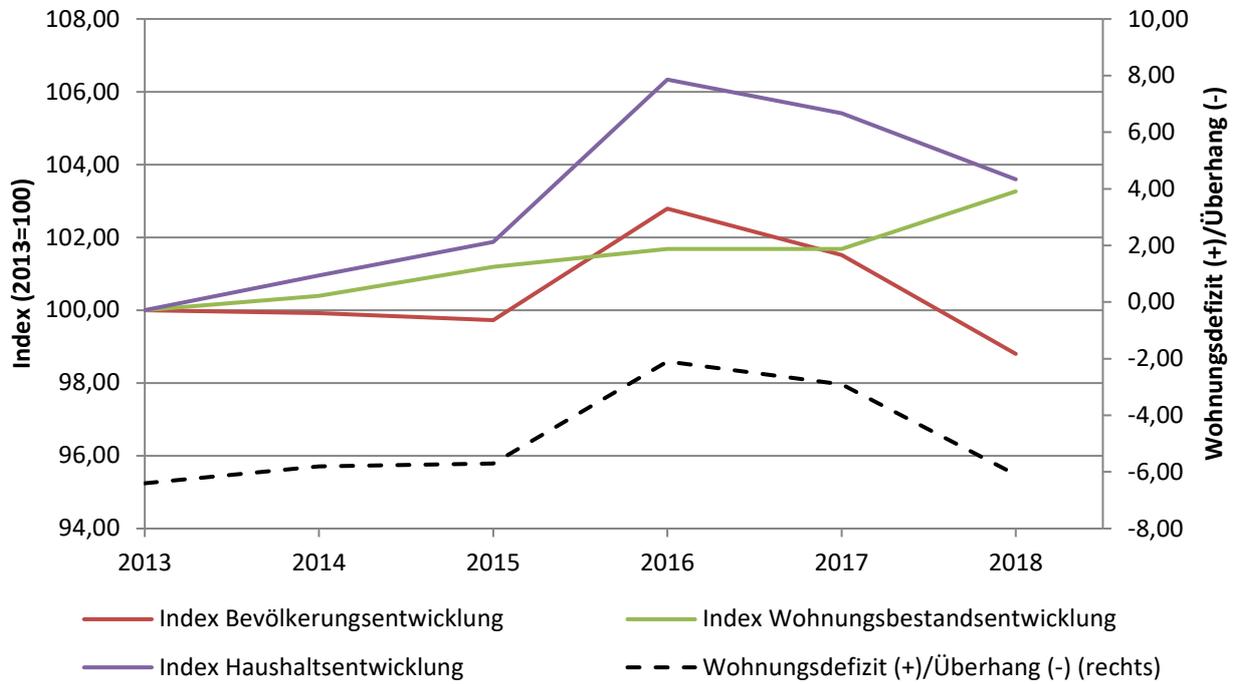
Zu 5.: Grundsätzlich wurde durch die Verwendung von Mietdaten auf Ebene des zugehörigen Mittelbereiches, bzw. VGR-Daten auf Kreisebene dem überörtlichen Kontext der Wohnungsmarktlage bei kleineren Gemeinden Rechnung getragen. Die Möglichkeit, regionale Wohnungsmärkte im Kontext der Anspannung im näheren Umkreis zu betrachten, ist zusätzlich zum Gegenstand des Auswahlmechanismus im Gutachten gemacht worden. Hierzu wurde es als erforderlich angesehen, dass die Mehrheit der Nachbargemeinden einer Gemeinde als angespannt eingestuft werden, um ungeachtet der eigenen Einstufung selbst als angespannt gelten zu dürfen. Das Verfahren musste dabei aus anwendungspraktischen Gründen und aus Gründen der Vergleichbarkeit von typisierten Vorstellungen einer Wohnungsmarktregion ausgehen.

Im örtlichen Umgriff der Gemeinde Engelsberg sind keine der angrenzenden Nachbargemeinden als angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des Gutachtens ermittelt worden. Dies gilt auch für die nicht unmittelbar benachbarte Stadt Trostberg. Auch eine Abschwächung der Kriterien kann daher nicht zu einer Einstufung durch Übersprung im Rahmen der typisierten Methodik führen.

Auffällig ist bei einer Betrachtung der Wohnungsmarktdynamik in der Umgebung, dass im Betrachtungszeitraum des Gutachtens die angrenzende Gemeinde Tacherting über eine relativ starke Nachfragedynamik verfügt, die Gemeinde Engelsberg und die Stadt Trostberg hingegen nicht. Dies spricht für eine starke Heterogenität der Wohnungsteilmärkte in der Region. Anhaltspunkte für einen tatsächlich abweichenden Zuschnitt einer Wohnungsmarktregion sind daher vorrangig zu behandeln, wurden jedoch in der Stellungnahme nicht konkretisiert.

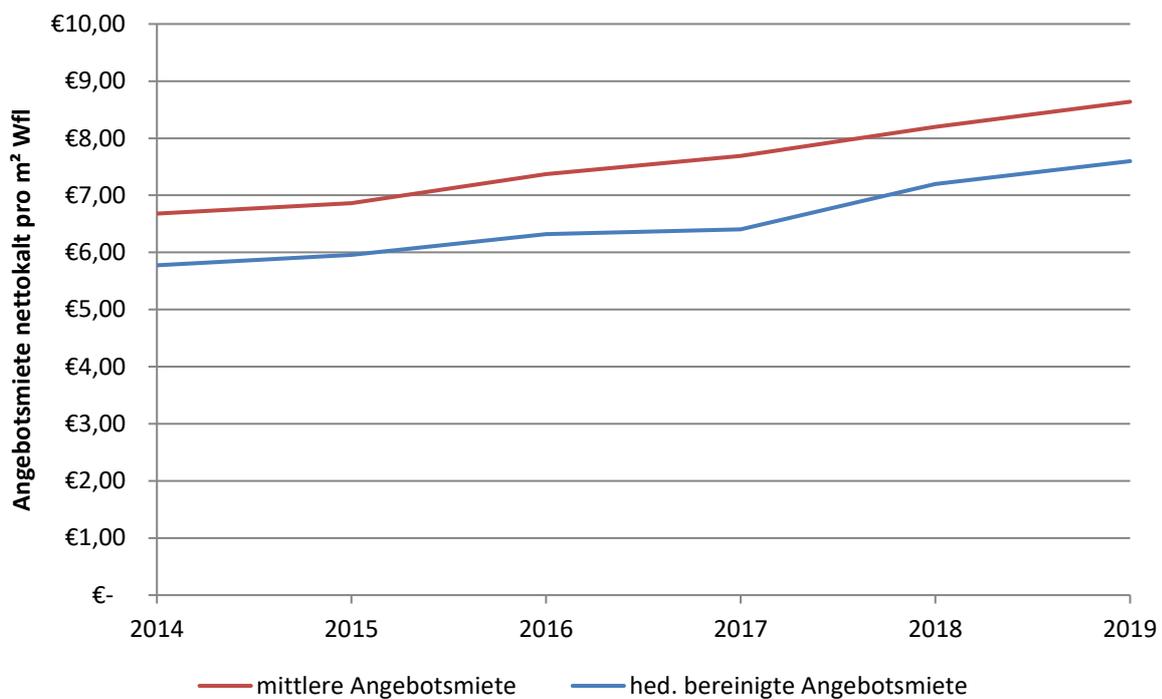
Zu 6.: Aufgrund der vorbeschriebenen Sachverhalte kann aus den vorgebrachten zusätzlichen Informationen keine Neueinstufung der Teilbedingungen 4 und 5 abgeleitet werden. Anhand der geringen Bevölkerungsentwicklung kann kein objektives Anspannungsmerkmal erkannt werden, zumal auch der Trend über den Betrachtungszeitraum nicht in diese Richtung verweist. Insgesamt wird empfohlen, die Einstufung der Gemeinde beizubehalten, da keine Sachverhalte vorgebracht wurden, die eine andere Beurteilung der aktuellen Situation empirisch fundiert belegen können.

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



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

7 Stellungnahme der Gemeinde 9189140 Ruhpolding

7.1 Einordnung im Gutachten

Ruhpolding weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 1,7 auf 100 Wohnungen auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 3,2 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 4 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 4,7 % pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 15 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Ruhpolding wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) nicht, durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) knapp nicht erfüllt. Ebenso wurden keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt, auch wenn der Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs sowie die Mietpreissteigerungsrate relativ hoch ausfielen.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	-1,70
Indikator Leerstandsrate 2018	3,20
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	4,00
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	15,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	4,70
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	
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	

Der Indikatorenansatz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und 2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder

Flüchtlingszuweisungen seit 2015 entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 1 stellt dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des Bevölkerungsstands, der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In Ruhpolding ist im Betrachtungszeitraum seit 2013 eine stetig steigende Wohnungsbestandsentwicklung festzustellen, die insgesamt eine Zuwachsrate von 4,2 % darstellt. Die Bevölkerungszahl wuchs im Vergleichszeitraum um 5 %. Wird zusätzlich die Dynamik der Haushaltsentwicklung mitberücksichtigt, ergibt sich ein Nachfragewachstum von 8,6 % im Betrachtungszeitraum. Dadurch konnte sich im Betrachtungszeitraum eine zunehmende Verschlechterung der Wohnversorgungsquote entwickeln, mit einem rechnerischen Überhang 2018 von nur noch 1,7 v. H.

Abbildung 2 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreiseinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle Ruhpoldings ist über den Betrachtungszeitraum ein starkes Mietpreiswachstum von im Mittel 4,7 % erkennbar, das zusätzlich auf einem relativ hohen Mietpreisniveau basiert. Dazu kommt eine konstant hohe und Spreizung zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten, was dafür spricht, dass neben der allgemeinen Marktentwicklung auch eine durchgängig hohe Neubautätigkeit für die Mietpreisdynamik ursächlich ist.

7.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf folgenden Argumenten:

1. Die Gemeinde Ruhpolding sei in der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf aufgenommen worden. Dies würde eine Aufnahme in die Gebiete nach § 201a BauGB rechtfertigen.
2. Die Einordnung nach statistischen Kriterien berücksichtige die Situation als Fremdenverkehrsort nicht, die dem Mietwohnungsmarkt durch Nutzungskonkurrenz Angebote entziehe.
3. Die Gemeinde verzeichne einen Bevölkerungszuwachs über einen Zehnjahreszeitraum, der zuletzt bei 0,4 % p.a. lag.
4. Die Baulandkapazitäten seien aufgrund naturräumlicher Belange begrenzt, weshalb ein Zugriff auf Grundstücke im Zuge des Vorkaufsrechts von Bedeutung wäre.

7.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1. Die Kriterien zur die Feststellung eines erhöhten Wohnungsbedarfes müssen nicht mit den hier verwendeten Übereinstimmen. Die Einstufung als Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten basiert auf Anspannungsmerkmalen, d.h. einer zum aktuellen Zeitpunkt bestehenden Gefährdung der Wohnraumversorgung zu angemessenen Bedingungen bzw. einer Verschlechterung der Versorgungslage über einen beobachtbaren Zeitraum bis zum aktuellen Zeitpunkt. Dies ist nicht notwendigerweise deckungsgleich mit einem zu erwartenden zukünftigen Wohnungsbedarf und auch nicht mit einem allgemeinen positiven Wachstum der Einwohnerzahlen und Wohnungsbestände. Grundsätzlich bestätigt die oben skizzierte und in Abb. 1 dargestellte Entwicklung im Zeitablauf des Betrachtungsraums den Wachstumspfad. Auch die Indikatorenlage bestätigt ein hohes Wohnungsdefizit und eine entsprechend geringe rechnerische Leerstandsrate, allerdings lagen beide notwendigen Kriterien noch unter den angesetzten Schwellenwerten.

Zu 2.: Die touristische Nutzungskonkurrenz durch Nebenwohnsitze und eine Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung durch Nachfragegruppen mit hoher Wohnkaufkraft kann einen maßgeblichen Sondereffekt in betroffenen Gemeinden darstellen. Insbesondere die aktuelle Zahl der Nebenwohnsitze konnte bei der Ermittlung des Wohnungsdefizits aus methodischen Gründen nicht berücksichtigt werden. Es ist daher zu vermuten, dass anstelle des rechnerisch noch geringen Wohnungsüberhangs tatsächlich bereits ein Wohnungsdefizit vorliegt.

Zu 3.: Der mittlere Bevölkerungszuwachs im Betrachtungszeitraum des Gutachtens 2013 bis 2018 lag pro Jahr bei knapp 1%. Die genannte Zahl deutet daher auf ein sich am aktuellen Rand abschwächendes Bevölkerungswachstum.

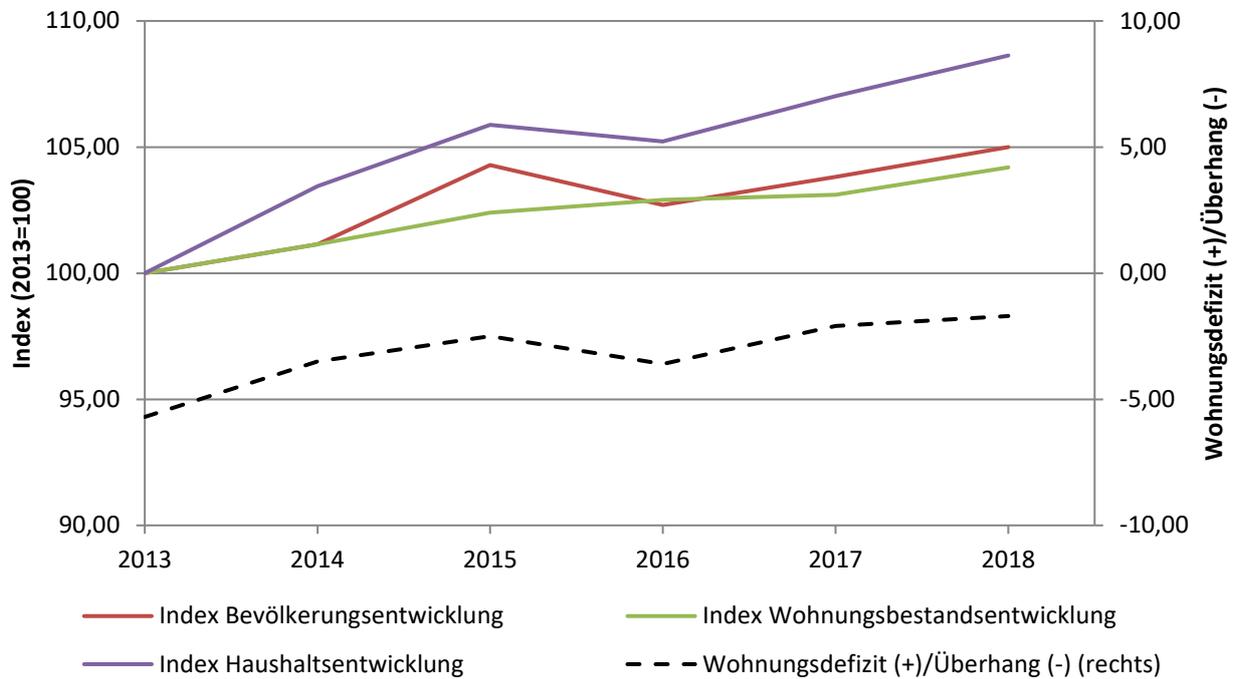
Zu 4.: Die naturräumlichen Kapazitätsbegrenzungen sind anzuerkennen und unterstreichen die beschriebene Notwendigkeit verstärkt auf Innenentwicklung zu setzen. In wie weit die Rechtsfolgen einer Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des Gutachtens für die Erreichung gemeindlicher Ziele nützlich sein können oder nicht, kann aber nicht zum Kriterium gemacht werden.

Ruhpolding zeigt in den Fundamentaldaten deutliche Anspannungsmerkmale; erfüllte jedoch wegen der deutlichen Unterschreitung des Schwellenwertes Mietbelastungsquote nicht die kumulativen Bedingungen für eine Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des Gutachtens. Zu prüfen ist daher, ob sich aus den methodischen Unschärfen bei der Abschätzung der gemeindestrukturtypischen Mietbelastung Anhaltspunkte für eine andere Beurteilungsgrundlage ableiten lassen. Hier kann die Verwendung von Mietstufen nach dem Bundeswohngeldgesetz, die als Teil der Berechnungsgrundlage fungierten, dazu führen, dass kleineren Gemeinden in einer hochpreisigen Wohnungsmarkregion ein zu geringer Schätzwert zugerechnet wird, da die Systematik der Mietstufenberechnung kleinen Gemeinden eine kreisweite Mietstufe zurechnet. Im vorliegenden Fall wurde Ruhpolding in die Mietstufe II eingruppiert, genauso wie alle anderen Gemeinden im Landkreis Traunstein mit Ausnahme von Traunreut und Traunstein. In keinem Fall wurde jedoch für die benachbarten Städte und Gemeinden eine Mietbelastungsquote festgestellt, die den angesetzten Schwellenwert überschreitet.

Ein alternatives Indiz wäre eine für die Indikatorenlage außergewöhnlich hohe Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum. Wie Abbildung 3 unten zeigt, kann eine positive Korrelation zwischen Mietstufe und Angebotsmiete in den bayerischen Städten und Gemeinden festgestellt werden. Die mittlere qualitätsbereinigte Medianangebotsmiete in den Gemeinden der Mietstufe II in Bayern im Zeitraum 2014 bis 2019 lag dabei bei 6,60 €/m². Der für Ruhpolding ermittelte Wert im Vergleichszeitraum betrug 7,65 €/m² für die Gemeinden im Mittelbereich Traunstein (ohne die Stadt Traunstein selbst), was im oberen Bereich der Bandbreite liegt und eher der Mietstufe III zuzurechnen wäre. Abbildung 4 zeigt analog eine Gegenüberstellung der Miethöhen mit den im Rahmen der Beurteilung berechneten strukturtypischen Mietbelastungsquoten. Hierbei kann für Gemeinden mit einer errechneten Belastungsquote von 15. v. H. eine mittlere Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum von 7,0 €/m² berechnet werden. Der für Ruhpolding ermittelte Wert entspräche dagegen eher einer Belastungsquote von 16 v. H. Es liegen daher Anzeichen dafür vor, dass die tatsächliche Mietbelastungsquote etwas über dem rechnerisch ermittelten Wert liegen dürfte. Jedoch ist der Abstand zu einer Belastungsquote von 20 v. H., die als Schwellenwert definiert worden war, auch unter Würdigung dieser zusätzlichen Auswertungen immer noch groß. Es liegen daher keine Anzeichen für eine statistische Verzerrung in dem Umfang vor, die eine so wesentlich höhere Belastungsquote ergeben würde, dass damit die hinreichende Bedingung erfüllt wäre.

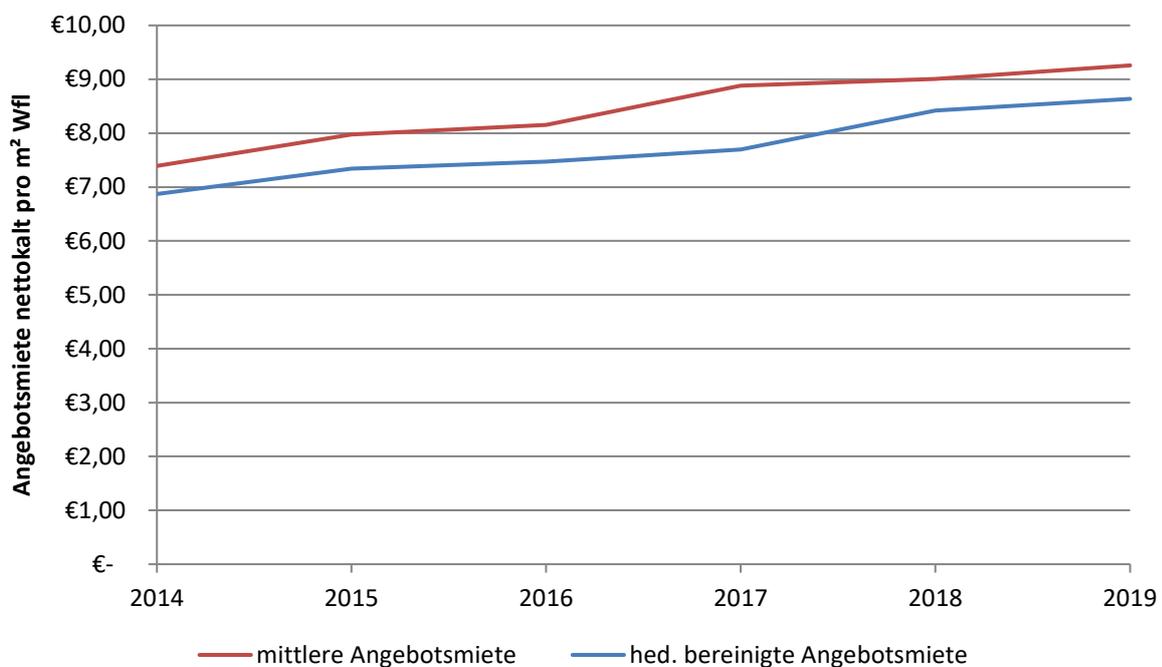
Unter diesen Umständen wird empfohlen, keine Änderung der gutachterlichen Einstufung vorzunehmen.

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



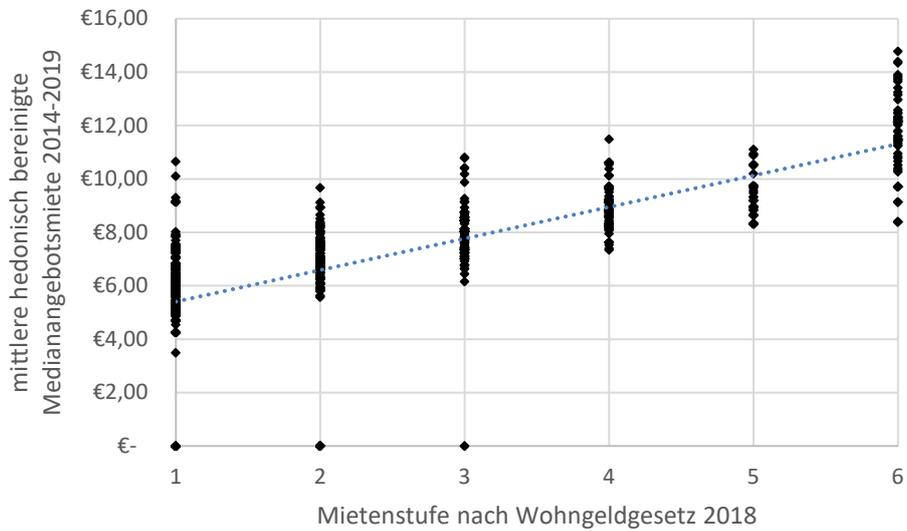
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



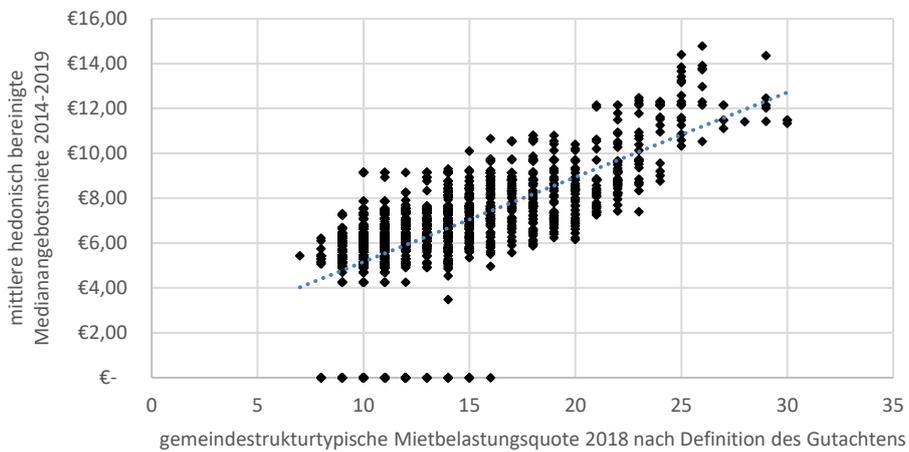
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 3: Gegenüberstellung von hedonisch bereinigten Medianmieten 2014-2019 und Mietenstufen nach dem Wohngeldgesetz



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 3: Gegenüberstellung von hedonisch bereinigten Medianmieten 2014-2019 und rechnerischen strukturtypischen Mietbelastungsquoten 2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

8 Stellungnahme der Gemeinde 9189145 Siegsdorf

8.1 Einordnung im Gutachten

Siegsdorf weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 5,3 auf 100 Wohnungen auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 2,6 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 2,6 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 6,0 % pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 18 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Siegsdorf wurde die notwendige Bedingung zwar nicht durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0), aber durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) erfüllt. Jedoch wurde knapp keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt, da nur das Teilkriterium „überdurchschnittliche Mietpreissteigerung“ (Schwellenwert 6,0 v. H.) erfüllt ist.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	-5,30
Indikator Leerstandsrate 2018	2,60
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	2,60
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	18,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	6,00
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	ja
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	ja
Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	

Der Indikatorensetz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und 2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder

Flüchtlingszuweisungen seit 2015 entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 1 stellt dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des Bevölkerungsstands, der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In Siegsdorf ist im Betrachtungszeitraum seit 2013 eine stetig steigende Wohnungsbestandentwicklung festzustellen, die insgesamt eine Zuwachsrate von 2,6 % darstellt. Die Bevölkerungszahl wuchs im Vergleichszeitraum um 1,5 %, wobei 2015 ein temporärer Bevölkerungszuwachs zu beobachten war, während zum Ende des Betrachtungszeitraums ein Abschwächen der Zuwachsdynamik erkennbar ist. Unter Würdigung dieser Umstände ist eine mehr als ausreichende Wohnraumentwicklung festzustellen. Wird zusätzlich die Dynamik der Haushaltsentwicklung mitberücksichtigt, ergibt sich ein Nachfragewachstum von 5,5 % im Betrachtungszeitraum, was über der rechnerischen Wachstumsrate des Angebots liegt. Dadurch konnte sich im Betrachtungszeitraum eine zunehmende Verschlechterung der Wohnversorgungsquote entwickeln, mit einem rechnerischen Überhang 2018 von 5,3 v. H. Der in Abbildung 1 erkennbare unstetige Verlauf der Indexkurve der Haushaltszahlen dürfte der statistischen Unschärfe der Berechnungsmethodik geschuldet sein.

Abbildung 2 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreiseinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle Siegsdorfs ist über den Betrachtungszeitraum bis 2018 ein starkes Mietpreiswachstum erkennbar, während die Dynamik bis 2019 weitgehend zum Erliegen kommt. Dies steht im Einklang mit der oben diskutierten Dynamik der Nachfrageentwicklung. Dazu kommt eine konstante Spreizung zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten, was dafür spricht, dass neben der allgemeinen Marktentwicklung auch die Neubautätigkeit für die Mietpreisdynamik ursächlich ist.

8.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme führt auf, dass die Wohnbevölkerung in der Gemeinde schneller wachsen würde, als durch Neubautätigkeit Wohnraum geschaffen werden kann und damit die Teilbedingung 3 erfüllt wäre. Als Quelle wird eine sozialräumliche Wohnbedarfsprognose genannt, in der ein zusätzlicher Bedarf über einen Fünfjahreszeitraum in Höhe von 330 Wohnungen errechnet wurde.

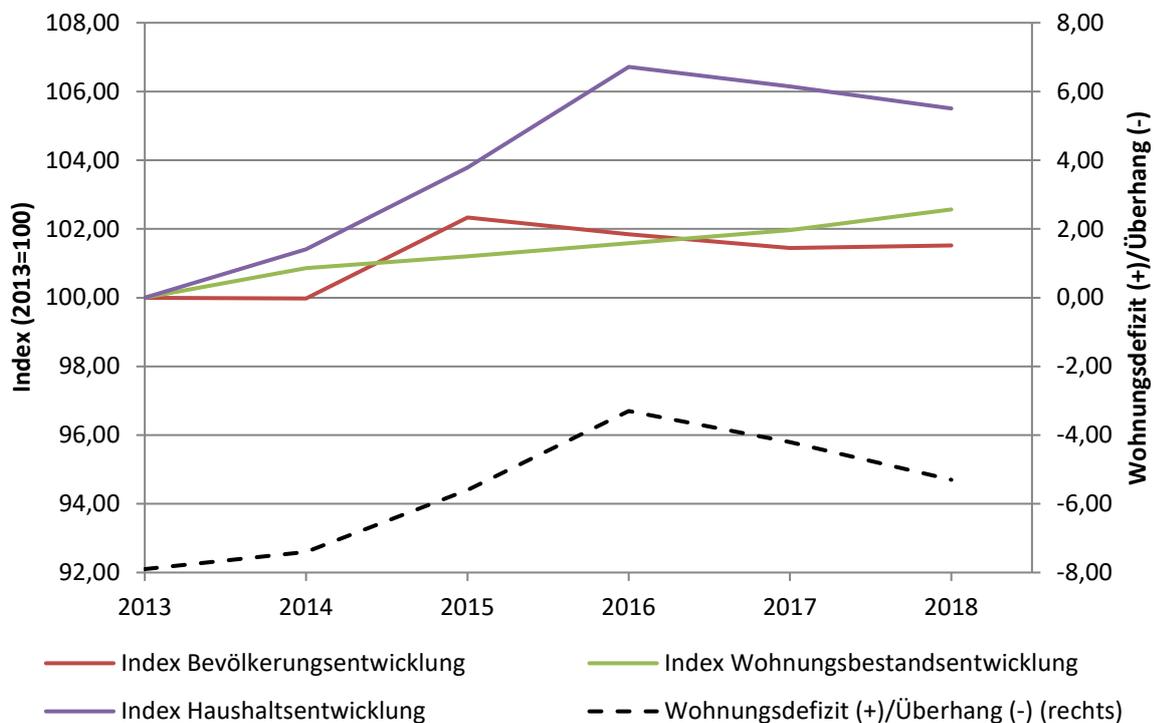
8.3 Beurteilung

Die genannten zukünftigen Bedarfszahlen können hinsichtlich der Berechnungsmethodik und der Grundannahmen nicht verifiziert werden. Insgesamt erscheinen die genannten Bedarfe sehr hoch, wenn sie als tatsächliche Mehrbedarfe interpretiert werden sollen. Der Wohnungsbestandszuwachs im Betrachtungszeitraum lag im Fünfjahresmittel bei etwas über 100 Wohneinheiten. Das Erreichen dieser Neubautziele würde daher einer deutlichen Intensivierung der Neubautätigkeit führen müssen.

Allerdings wurde auch in der gutachterlichen Beurteilung festgestellt, dass unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung ein Fehlbedarf zu erkennen ist, da die Zahl der Haushalte schneller steigt als die Zahl der Wohnungen, mit der Folge eines zunehmend geringer werdenden Wohnungsüberhangs. Insofern die zukünftigen Bedarfszahlen daher bereits als Defizit zum gegenwärtigen Zeitpunkt präsent sind, kann der Quelle nicht entnommen werden, hinsichtlich der Ergebnisse würde jedoch auch die gutachterliche Einschätzung zu einer für den Betrachtungszeitraum deutlich höheren Sollfertigstellungszahl kommen als die tatsächlichen Zuwachsraten der Wohnungsbestände. Die genannten Effekte liegen jedoch für den Betrachtungszeitraum mit festgestellten 2,6 v. H., noch unterhalb des Schwellenwertes von 6 v. H. Unter

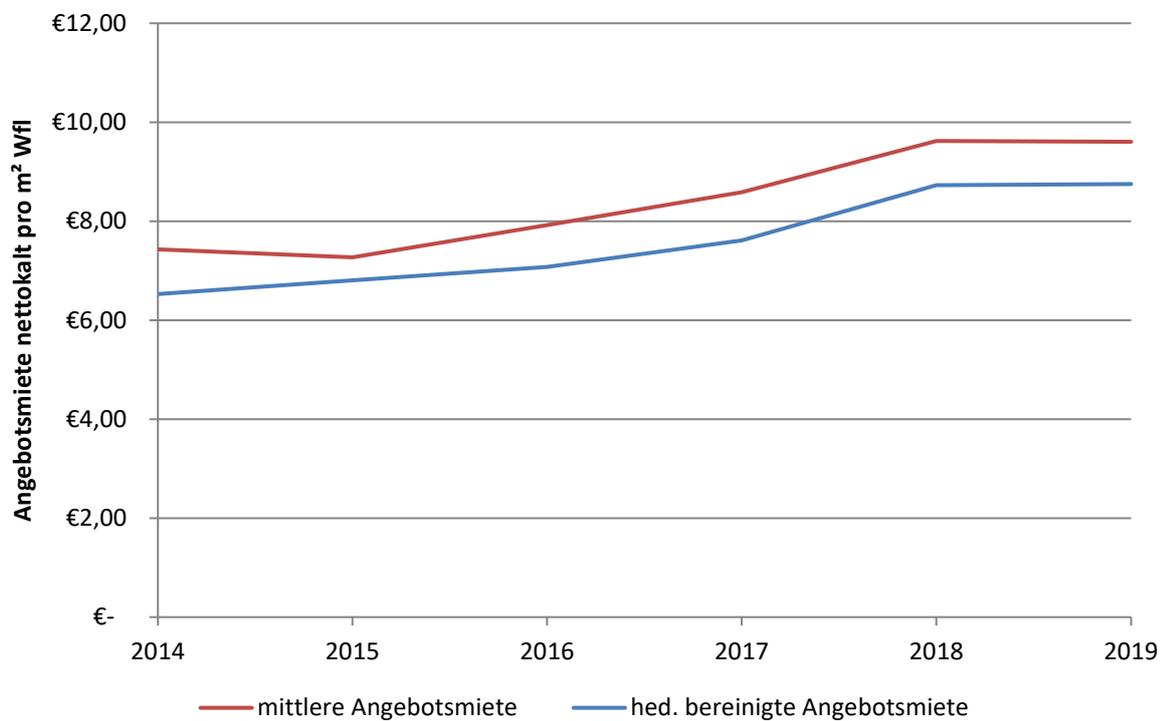
Annahme, dass die angeführten zukünftigen Mehrbedarfe ohne eine tatsächliche Intensivierung der Neubautätigkeit eintreten werden, besteht jedoch die konkrete Möglichkeit, dass eine Überschreitung des Schwellenwertes der Neubaulücke in Höhe von 6 v. H. realistisch ist. Die Annahmen einer derartigen Wachstumsdynamik stehen jedoch grundsätzlich im Gegensatz zu der seit 2015 nicht mehr steigenden Bevölkerungszahl. Für eine nachlassende Dynamik spricht auch die seit 2019 beobachtbare stagnierende Mietpreisentwicklung. Insgesamt kann eine mögliche Erfüllung der hinreichenden Bedingung hohes Mietpreiswachstum zusammen mit einer unzureichenden Neubautätigkeit am aktuellen Rand bzw. in naher Zukunft zwar nicht ausgeschlossen werden, was eine Einstufung der Gemeinde Siegsdorf in den Geltungsbereich der Verordnung begründen könnte, die Entwicklung der Einwohnerzahl liefert jedoch andererseits keine Anhaltspunkte für eine Fortführung der dynamischen Bevölkerungsentwicklung, was gegen eine solche Annahme spricht. Insgesamt wird daher empfohlen, die Einstufung unverändert zu halten und die Situation hinsichtlich der Versorgungslage im Rahmen einer entsprechenden Fortschreibung der Gebietskulisse entsprechend zu evaluieren.

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



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachten

9 Stellungnahme der Gemeinde 9189157 Stadt Trostberg

9.1 Einordnung im Gutachten

Die Stadt Trostberg weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 10,30 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde dagegen mit einem Wert von 3,80 v. H. ermittelt. Der rechnerische Wohnungsüberhang nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 3,4 Prozentpunkte zu. Daneben wurde eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 3,7 % pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete ermittelt. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 19 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). Damit wird in Trostberg die notwendige Bedingung weder durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) noch durch den Indikator Wohnungsdefizit (Schwellenwert 0 v. H.) erfüllt. Ebenso wird weder die hinreichende Bedingung durch den Indikator Mietbelastungsquote (Schwellenwert 20 v. H.) oder Mietpreissteigerung zusammen mit einer entsprechend unzureichenden Neubautätigkeit erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	-10,30
Indikator Leerstandsrate 2018	3,80
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	-3,40
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	19,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	3,70
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	
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	

Der Indikatorenansatz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und

2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder Flüchtlingszuweisungen seit 2015 entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 1 stellt dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des Bevölkerungsstands, der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In der Stadt Trostberg ist im Betrachtungszeitraum zwischen 2013 und 2018 eine dynamische Entwicklung der Wohnungsbestandszahlen ermittelt. Insgesamt lag über den Betrachtungszeitraum eine Zuwachsrate von 4,2 % vor. Die Bevölkerungszahl nahm im Vergleichszeitraum mit 1,6 % deutlich geringer zu. Wird zusätzlich die Dynamik der Haushaltsentwicklung mitberücksichtigt, ergibt sich ein Nachfragewachstum von nur 0,5 % im Betrachtungszeitraum. Da die Wachstumsrate der Wohnungsbestände rechnerisch auf einem weit darüber liegenden Niveau lag, erhöhte sich im Betrachtungszeitraum der rechnerische Wohnungsüberhang um 3,4 Prozentpunkte.

Abbildung 2 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreiseinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle der Stadt Trostberg ist über den Betrachtungszeitraum erst ab 2016 ein moderates Mietpreiswachstum von im Mittel 3,7 % erkennbar, Die Spreizung zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten ist schwach ausgeprägt, Anzeichen für einen nur geringen Einfluss von Neubauaktivitäten auf das mittlere Mietpreisniveau.

9.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf folgenden Argumenten:

1. Das Mietpreiswachstum in der Gemeinde läge im Zeitraum 2018 bis 2022 bei 17,00 % und damit über dem Vergleichswert für Deutschland (angegeben mit 14,46 %). Zudem wird aufgeführt, dass mit den genannte Datenquellen auch Mietdaten in kleinen Gemeinden erhoben werden könnten.
2. Die Mietbelastung eines Haushalts mit einem bestimmten Nettohaushaltseinkommen bei Anmietung einer Zweizimmerwohnung betrüge in der Gemeinde 25,2 % und damit mehr als in Deutschland (angegeben mit 21,9 %). Damit würden die Bedingungen für die Gemeinde als erfüllt gelten.
3. Die Bedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ würde in Trostberg nicht erfüllt, da in einem angegeben Zeitraum 2011 bis 2020 der relative Zuwachs an Wohnungen 5 % betrug, der der Bevölkerung jedoch nur 0,6 %.
4. Es gäbe in Trostberg überproportional häufig nicht nutzbaren Leerstand, weshalb die Teilbedingung 4 für die Gemeinde zuträfe.
5. Die Berechnungen für den zukünftigen Bedarf ergäben einen Mehrbedarf von 513 Wohnungen, der nach Wohnungsgrößen und Bedarfsgruppen separat ausgewiesen wird. Dies würde ein Wohnungsdefizit begründen.
6. Die regionale Lage erzeuge Übersprungeffekte auf den lokalen Wohnungsmarkt, insbesondere durch die Nähe der Stadt Traunreut und die Lage im sog. bayerischen Chemiedreieck. Die Kriterien

für das Vorliegen solcher Effekte seien im Gutachten restriktiv ausgelegt, eine entsprechende Tendenz sei aber festzustellen.

7. Insgesamt erfülle die Gemeinde damit die Teilbedingungen „überdurchschnittliches Mietpreiswachstum“, „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ und „Wohnungsdefizit“ und sei deshalb als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen.

9.3 Beurteilung

Zu 1.: Im Gutachten werden, soweit verfügbar, immer vorrangig Mietangebote auf Gemeindeebene ausgewertet. Dies war auch im vorliegenden Fall möglich. Die genannten Datenquellen sind auch für die gutachterliche Ermittlung ausgewertet worden, zusätzlich aber auch noch andere überregionale und regionale Quellen. Insofern ermöglicht die Datenbasis der Stellungnahme eine breitere und damit statistisch besser abgesicherte Bewertung.

Unter dem Vorbehalt einer aufgrund der geringen Zahl an Datenquellen höheren statistischen Unsicherheit der daraus berechneten relativen Wachstumsraten entspricht das vorgebrachte Mietpreiswachstum von 17 % umgerechnet einer Wachstumsrate von 4 % p.a. für die Jahre 2018 bis 2022. Die vergleichsweise erhobenen, jedoch zugunsten der hedonisch bereinigten Medianmieten nicht ausgewerteten Mittelwerte für die Jahre 2014 bis 2018 ergeben ein mittleres jährliches Mietpreiswachstum von 5,0 % p.a. und liegt über denen der von der Stellungnahme berichteten Werten am aktuellen Rand. Ob dies auf eine aktuell tatsächlich schwächere Mietpreisdynamik zurückzuführen ist, oder fallzahlbedingt ist, kann nicht gesichert festzustellen.

Der Vergleich mit dem vorgebrachten und nicht verifizierbaren deutschlandweiten Mietpreiswachstum basiert auf einer von der gutachterlichen Festlegung der Schwellenwerte abweichenden Interpretation der gesetzlichen Bedingung eines „deutlich stärkeren“ Anstiegs der Mieten. Eine plausible Begründung, warum der Vergleichsmaßstab abweichend vom Gutachten in der vorliegenden Form gewählt wurde, dass bereits ein einfaches Überschreiten eines wie immer definierten Bundesmittels hierfür ausreichend sein sollte, liegt nicht vor. Daher kann der gewählte Vergleichsmaßstab auch nicht auf Sachgerechtigkeit geprüft werden.

Insgesamt dessen stellen die vorgebrachten Zahlen daher keinen Widerspruch zum Ergebnis des Gutachtens dar, können aber auch keinen abweichenden Sachverhalt empirisch absichern.

Zu 2.: Mietbelastungsquoten setzen Haushaltseinkommen in Relation zu konkreten Mietzahlungen, wobei sowohl Brutto- als auch Nettomieten üblich sind. Daraus lassen sich bei entsprechender Datenverfügbarkeit mittlere Mietbelastungsquoten auf Ebene einer konkreten Körperschaft ermittelt. Die hierfür erforderliche Datenbasis muss jedoch konkrete Informationen zu Haushaltseinkommen der Grundgesamtheit Mieterhaushalte, zur konkreten Wohnungsmiete und zur Haushaltsgröße beinhalten. Diese Datengrundlage wird inhaltlich in Deutschland nur in vierjährigem Abstand durch den Mikrozensus erhoben. Aufgrund des begrenzten Stichprobenumfangs kann eine direkte Ermittlung nur für Großstädte durchgeführt werden.

Die Verwendung von gemeindespezifischen Daten der Steuerstatistik zur Ermittlung von Mietbelastungsquoten erlaubt dagegen keine sachgerechte Bewertung einer gemeindespezifischen Mietbelastungsquote. Weder sind aufgrund der Veröffentlichungssystematik der Statistik alle Einkommensgruppen enthalten (Kappung großer Einkommen, kein Ausweis von Personen, die nicht steuerpflichtig sind etc.), noch kann hier speziell die Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten, deren Einkommen und Haushaltsgröße vermutlich nicht dem kommunalen Durchschnitt entspricht, ermittelt werden. Ebenso sind fiktive Annahmen zur Größe einer Wohnung (hier 80m²) nicht geeignet, die tatsächlichen Wohnverhältnisse im Mittel der Mieterhaushalte vor Ort abzubilden. Zudem wird eine solche Rechnung auf Basis von Angebotsmieten anstelle der tatsächlichen Mietzahlung der Sachlage nicht gerecht, da Vertragsmieten im Regelfall deutlich darunter liegen.

Aus den vorgenannten Gründen kann die vorgelegte alternative Berechnung keine genauere, auf Gemeindezahlen basierende Bewertungsgröße darstellen, da sie weder das tatsächlich mittlere Einkommen von Mieterhaushalten in der Gemeinde noch die tatsächlich mittlere Wohnungsgröße und Wohnungssituation vor Ort berücksichtigt. Eine Verbesserung oder Konkretisierung der im Gutachten verwendeten Berechnungsmethodik ist durch dieses fiktive Beispiel daher nicht begründbar. Ein

unmittelbarer Vergleich der Ergebnisse der Berechnung ist auch nicht sachgerecht, da die Berechnungen auf unterschiedlichen Definitionen der Grundgesamtheit, abweichenden Mietbegriffen und Haushaltsgrößen beruhen.

Der Vergleich mit dem vorgebrachten bundesweiten Berechnungsbeispiel ist als alternative Begründung einer Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen ebenfalls nicht als sachgerecht zu beurteilen. Zum einen gelten hinsichtlich der Berechnungsmethodik die gleichen Vorbehalte wie die oben für gemeindliche Mietbelastungsquoten diskutierten. Zum anderen basiert die Behauptung, bereits ein einfaches Überschreiten der bundesweiten Vergleichszahl würde die gesetzliche Bedingung erfüllen, auf einer von der gutachterlichen Festlegung der Schwellenwerte abweichenden Interpretation der gesetzlichen Bedingung eines „deutlich stärkeren“ Anstiegs der Mieten. Eine plausible Begründung, warum der Vergleichsmaßstab abweichend vom Gutachten so gewählt wurde, liegt nicht vor. Daher kann der gewählte Vergleichsmaßstab auch nicht auf Sachgerechtigkeit geprüft werden.

Da die Datenbasis und Berechnungsgrundlage nicht vergleichbar sind, kann aus den unterschiedlichen Resultaten nicht auf eine andere Anspannungslage geschlossen werden. Ob die vorgebrachten alternativen Berechnungsmodalitäten überhaupt im Widerspruch zu den Ergebnissen des Gutachtens stehen, kann aufgrund der nicht vergleichbaren Datengrundlagen ebenfalls nicht festgestellt werden.

Aus den vorgenannten methodischen Gründen wurde im Gutachten nach Prüfung auf eine entsprechende Berechnungsmethodik verzichtet, und auf eine gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote auf Grundlage des Mikrozensus abgestellt, da die oben genannten Vorteile dieser Datengrundlage die Nachteile überwiegen. Hinzunehmen ist daher, wie im zugrundeliegenden Gutachten diskutiert wurde, im Gegenzug eine eingeschränkte Berücksichtigungsfähigkeit lokaler Sondereffekte. Hinweise auf entsprechende Sondereffekte, wie ein lokal besonders niedriges Einkommensniveau in Bezug auf übergeordnete Körperschaften, sind der Stellungnahme jedoch nicht zu entnehmen. Insgesamt kann aus den vorgelegten Ergebnissen keine andere Beurteilung der Mietbelastung abgeleitet werden. Daher ist auch eine begründete Annahme, dass der jeweilige Schwellenwert der Mietbelastungsquote überschritten wird, nicht zu treffen.

Zu 3.: Trostberg wies im Betrachtungszeitraum deutlich über der Zuwachsrate der Bevölkerung liegende Zuwachsraten beim Wohnungsbestand. Dies ist konform mit der Feststellung der Stellungnahme. Eine Erfüllung der genannten Teilbedingung wurde für Trostberg entsprechend nicht festgestellt.

Zu 4.: Die Feststellung der rechnerischen Leerstandsquoten geht mangels gemeindespezifischer Werte von einer Fortschreibung auf Kreisebene aus. Von daher können gemeindliche Sondersituationen naturgemäß nicht abgebildet werden, was im Rahmen der mehrdimensionalen Bewertungsmatrix hinzunehmen ist. Auffällig ist dabei das große Missverhältnis zwischen dem rechnerisch festgestellten großen Wohnungsüberhang und dem regionstypisch eher geringen Leerstand. Dies lässt sich in den Zahlen des Gutachtens vor allem in kleineren Städten und Gemeinden im ländlich geprägten Raum feststellen und kann sowohl als Folge von untergenutzten Beständen in Folge von Fortzügen, demografischem Wandel und ungenauer statistischer Erfassung von Wohnraum gedeutet werden. Eine Begründung, warum dies vor allem in Trostberg eine gesonderte Bewertung der Leerstandsrate begründen sollte, wird in der Stellungnahme jedoch nicht geliefert. Dazu kommt, dass aufgrund der festgestellten geringen Dynamik der Nachfrageseite der Wohnungsüberhang rechnerisch sogar noch zunahm. Selbst wenn Messungenauigkeiten bei der Leerstandserfassung eine Rolle spielen, sollte die Entwicklung eher zu einer Unterschätzung der tatsächlichen Leerstände beitragen.

Zu 5.: Die dargestellten zukünftigen Mehrbedarfe würden eine Verdopplung der bisherigen Wohnbautätigkeit über einen Fünfjahreszeitraum erfordern. Die Plausibilität eines derartigen Entwicklungssprung erscheint angesichts der tatsächlich rückläufigen Bevölkerungsentwicklung grundsätzlich fraglich, kann aber hier nicht Gegenstand einer Beurteilung sein.

Die genannten Zahlen können ungeachtet der Frage der Höhe nicht als Begründung für ein Wohnungsdefizit herangezogen werden, denn die gesetzliche Bedingung stellt auf bestehende Versorgungsdefizite ab und nicht auf längerfristige Annahmen zum demografischen Wandel. Unter einem Wohnungsdefizit wird im Gutachten daher ein bestehendes Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage definiert. Prognosen über zukünftige Mehrbedarfe, die aus gesellschaftlichen und demografischen Trends

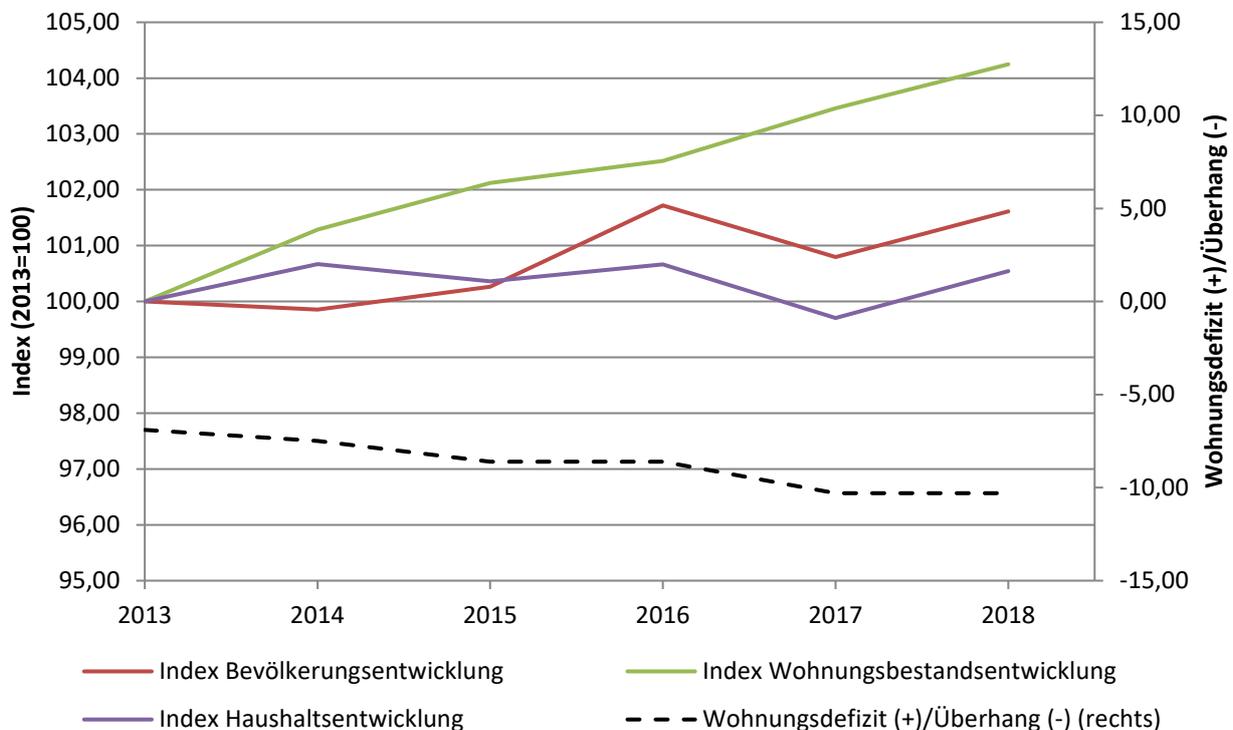
heraus nach heutigem Wissensstand voraussichtlich entstehen werden, sind daher nicht mit dem aktuellen Wohnungsdefizit gleichzusetzen.

Denkbar ist allerdings, dass ein Teil der vorgebrachten Mehrnachfrage bereits manifest ist und abweichend zum Gutachten ein erhebliches Wohnungsdefizit begründen kann. Eine Darstellung, zu welchen Anteilen die genannten Mehrbedarfe bereits jetzt ein Wohnungsdefizit begründen, ist jedoch nicht ersichtlich. Insofern kann die Beurteilung des Wohnungsdefizits nicht anhand der vorgebrachten Zahlen korrigiert werden.

Zu 6.: In der Region sind die Gemeinden Traunreut und Traunstein als angespannte Wohnungsmärkte festgestellt worden. Dies lässt entsprechende Übersprungseffekte in Trostberg als plausibel erscheinen, wenngleich die formellen Kriterien hierfür nicht erfüllt wurden. Für die gutachterliche Feststellung sind Arbeitsmarktzahlen nicht unmittelbar maßgeblich, solange die durch das Arbeitsplatzangebot induzierte konkrete Wohnungsnachfrage für die Beurteilung herangezogen werden kann. Als erste Kennzahl hierfür dient die Bevölkerungsentwicklung. Hier weist die Gemeinde eine sehr geringe Wachstumsdynamik auf. Da angesichts der deutlich höheren Dynamik der Wohnbestandsentwicklung dies kaum eine Folge von Angebotsengpässen sein dürfte, wird der unterstellte Druck durch Nachfragewanderung in die Stadt Trostberg nicht durch die tatsächliche Entwicklung belegt.

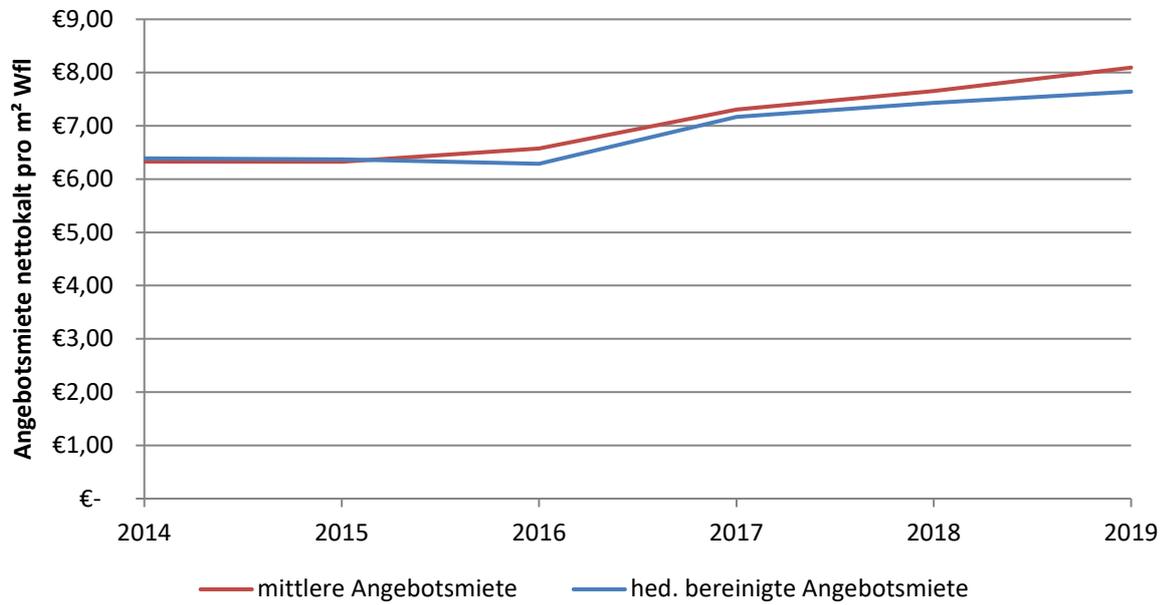
Zu 7.: Aufgrund der vorbeschriebenen Sachverhalte kann aus den vorgebrachten zusätzlichen Informationen keine Neueinstufung der Teilbedingungen „überdurchschnittliches Mietpreiswachstum“, „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ und „Wohnungsdefizit“ plausibilisiert werden. Angesichts der nur knappen Unterschreitung der Teilbedingungen „Mietbelastungsquote“ (Schwellenwert 20 v. H.) und Leerstandsrate „Schwellenwert 3,0 v. H.“ kann die Gemeinde jedoch als Grenzfall bezeichnet werden, für die unter bestimmten Umständen eine Neubewertung zu rechtfertigen ist. Es wird daher empfohlen, Trostberg zusätzlich in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

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



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachten

10 Stellungnahme der Gemeinde 9372153 Stadt Roding

10.1 Einordnung im Gutachten

Die Stadt Roding weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 12,7 auf 100 Wohnungen aus. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 4,7 v. H. ermittelt. Der rechnerische Wohnungsüberhang nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 4,7 Prozentpunkte zu. Die Mietpreissteigerungsrate lag über den Betrachtungszeitraum im Mittel bei 4,9 % pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 15 v. H. auf.

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

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	-12,70
Indikator Leerstandsrate 2018	4,70
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	-4,80
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	15,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	4,90
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	
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	

Der Indikatorenansatz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und 2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder

Flüchtlingszuweisungen seit 2015 entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 1 stellt dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des Bevölkerungsstands, der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In der Stadt Roding ist im Betrachtungszeitraum zwischen 2013 und 2018 ein starker Zuwachs der Wohnungsbestandszahlen ermittelt worden. Insgesamt wurde über den Betrachtungszeitraum eine Zuwachsrate von fast 10 % ermittelt. Die Bevölkerungszahl nahm im Vergleichszeitraum mit 5,6 % ebenfalls deutlich zu, jedoch lag die Zuwachsrate unter der der Wohnungsbestände. Wird zusätzlich die Dynamik der Haushaltsentwicklung mitberücksichtigt, ergibt sich ein Nachfragewachstum von 4,2 % im Betrachtungszeitraum. Da die Wachstumsrate der Wohnungsbestände rechnerisch auf einem mehr als doppelt so hohem Niveau lag, erhöhte sich im Betrachtungszeitraum der rechnerische Wohnungsüberhang deutlich um fast 5 Prozentpunkte.

Abbildung 2 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreiseinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle der Stadt Roding ist über den Betrachtungszeitraum ab 2015 ein hohes Mietpreiswachstum von im Mittel 4,9 % erkennbar, wobei das Mietpreisniveau immer noch als vergleichsweise gering zu bezeichnen ist. Die Spreizung zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten ist erst ab 2017 zunehmend ausgeprägt, Anzeichen für einen erheblichen Einfluss von intensivierten Neubauaktivitäten auf das mittlere Mietpreisniveau.

10.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme begründet das Verlangen, als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des Gutachtens eingestuft zu werden, mit einer Wohnbedarfsprognose, die bis 2037 von einem Zusatzbedarf von mehr als 1.400 Wohneinheiten ausgeht. Um den entsprechenden Baulandbedarf sichern zu können, sei eine Einstufung in die Gebietskulisse zu § 201a BauGB erforderlich.

10.3 Beurteilung

Zu 1.: Roding weist im Betrachtungszeitraum des Gutachtens eine weit überdurchschnittlich hohe Zuwachsrate beim Wohnungsbestand von fast 10 % auf. Nur 10 % der bayerischen Gemeinden wiesen gleich hohe oder höhere Zuwachsraten in diesem Zeitraum auf. Dem stand zwar ein Bevölkerungszuwachs um fast 6 % entgegen. Aufgrund der geringen demografischen Dynamik war diese Wohnungsmarktdynamik jedoch rechnerisch eindeutig bedarfsdeckend, bzw. ging über den rechnerischen Bedarf hinaus. Die genannten Mehrbedarfe bis 2040 (oder 2037) liegen mit umgerechnet 350 WE pro Fünfjahreszeitraum deutlich unter den für den Betrachtungszeitraum des Gutachtens ermittelten Werten von mehr als 500 WE über einen Fünfjahreszeitraum.

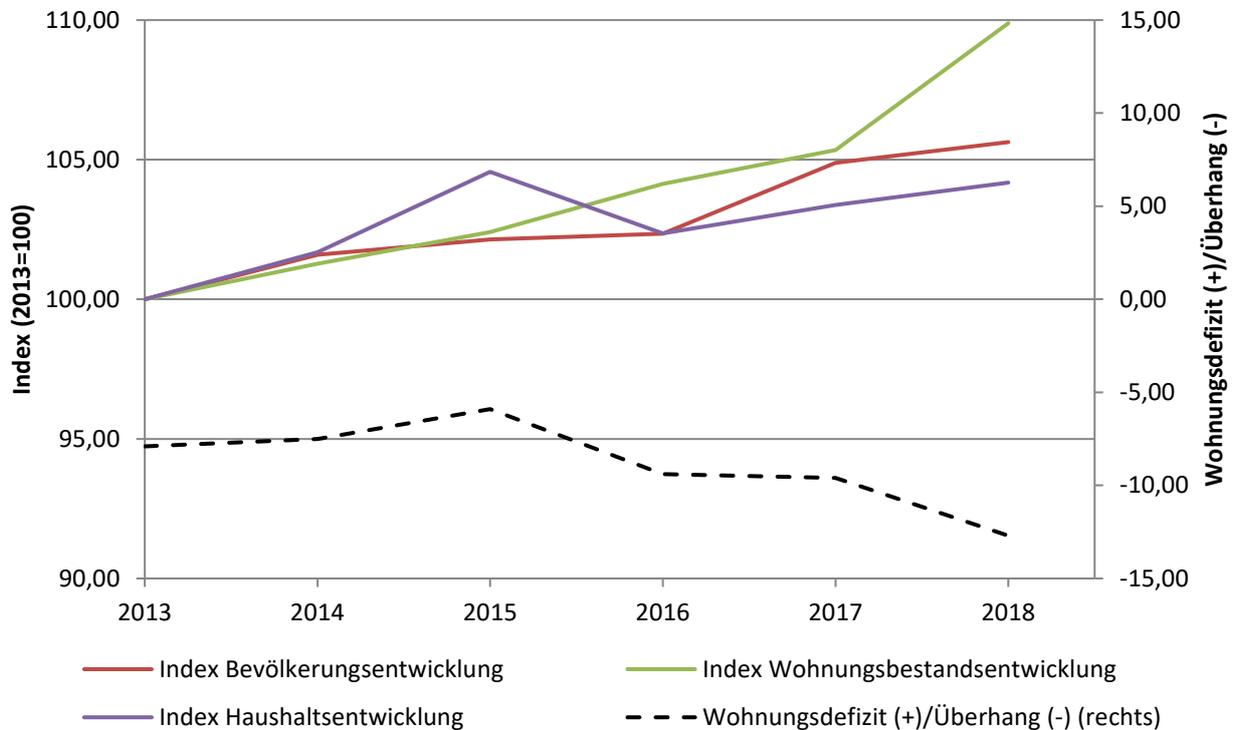
Die Größenordnung der Prognose kann daher im Vergleich zur bisherigen Entwicklung grundsätzlich als realistischer Rahmen angesehen werden. Eine Veränderung der Beurteilung des Sachverhalts im Rahmen der gutachterlichen Bewertung kann damit jedoch nicht begründet werden.

Eine Prognose über die künftige Entwicklung ist nur unter den Rahmenbedingungen entsprechender Entwicklungspotenziale zielführend zu treffen. Ungeachtet der grundsätzlichen Frage, ob die Prognoseunsicherheit über einen derartig langen Prognosehorizont überhaupt realistische Annahmen zu Wanderungen und exakt bezifferten Wohnungsbedarfen zulässt, kann eine Langfristprognose daher nicht dazu dienen, umgekehrt fehlende Entwicklungspotenziale zu begründen. In wie weit die Rechtsfolgen einer

Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des Gutachtens für die Erfüllung von Prognosen nützlich sein können oder nicht, kann darüber hinaus nicht zum Kriterium einer Einstufung gemacht werden. Relevant ist vielmehr, ob solche zukunftsbezogenen Projektionen im Rahmen einer Beurteilung der gegenwärtigen Wohnraumsituation berücksichtigungsfähig sind. Das Ziel, bestehende Versorgungengpässe auf dem Wohnungsmarkt durch Ausnahmeregelungen bauplanerischer Instrumentarien kurzfristig zu beheben, kann nicht mit der Notwendigkeit langfristiger Bedarfsprognosen allein begründet werden, sondern mit bestehenden Versorgungsdefiziten. Unter einem Wohnungsdefizit wird im Gutachten daher ein bestehendes Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage definiert. Prognosen über zukünftige Mehrbedarfe, die aus gesellschaftlichen und demografischen Trends heraus nach heutigem Wissensstand voraussichtlich entstehen werden, sind daher nicht mit dem aktuellen Wohnungsdefizit gleichzusetzen.

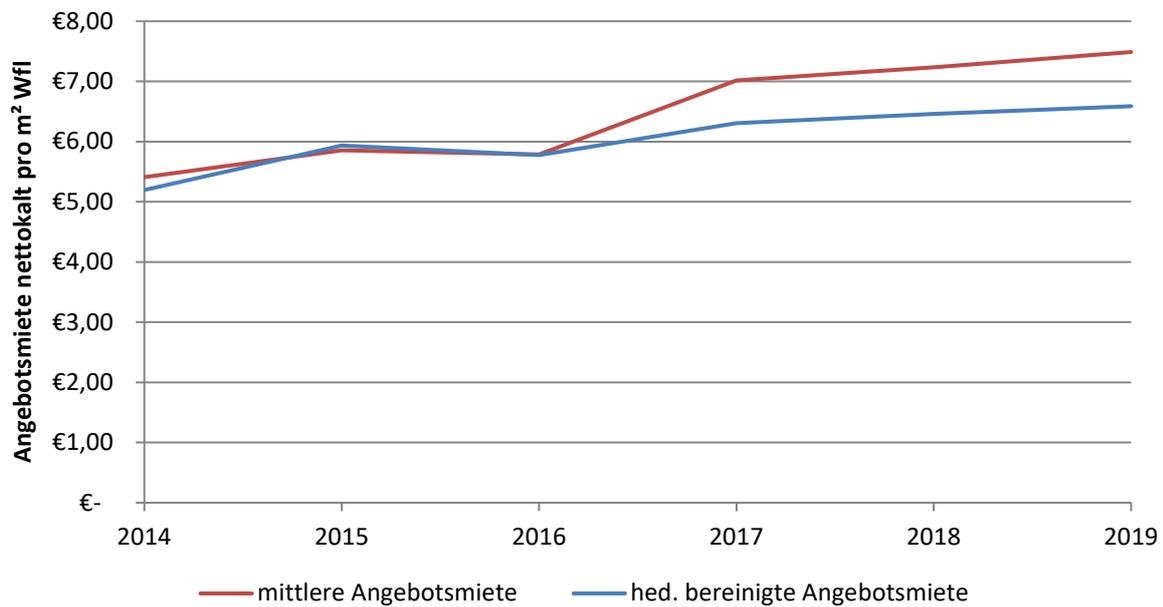
Warum angesichts des rechnerisch erheblichen Wohnungsüberhangs, der strukturell für kleinere Gemeinden im peripheren Raum ist, abweichend zum Gutachten damit ein Wohnungsdefizit begründet werden kann, wird aus der Stellungnahme jedoch nicht ersichtlich. Insofern kann die Beurteilung des Wohnungsdefizits nicht anhand der vorgebrachten Zahlen korrigiert werden. Davon unbenommen ist die Feststellung, dass auch die weiteren Bedingungen für eine Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt nicht erfüllt werden. Es lassen sich daher keine Sachverhalte erkennen, die eine Änderung der getroffenen Einstufung begründet zulassen würden.

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



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachten

11 Stellungnahme der Gemeinde 9671155 Markt Stockstadt a. Main

11.1 Einordnung im Gutachten

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

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

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	2,30
Indikator Leerstandsrate 2018	3,40
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	4,50
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	14,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	3,80
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	ja
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	
Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	

Der Indikatorenansatz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und 2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder Flüchtlingszuweisungen seit 2015 entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 1 stellt dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des

Bevölkerungsstands, der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In Stockstadt ist im Betrachtungszeitraum seit 2013 eine positive Wohnungsbestandsentwicklung festzustellen, die insgesamt eine Zuwachsrate von 4,0 % darstellt. Die Bevölkerungszahl wuchs im Vergleichszeitraum mit knapp ebenfalls 4 %. Wird zusätzlich die Dynamik der Haushaltsentwicklung mitberücksichtigt, ergibt sich ein Nachfragewachstum von fast 9 % im Betrachtungszeitraum. Diese über den Zuwachsraten der Wohnungsbestände liegende Entwicklung hat zu einem anwachsenden Wohnungsdefizit geführt. Allerdings ist der Verlauf der Haushaltszahlen im Betrachtungszeitraum von vergleichsweise hoher Volatilität gezeichnet, die nicht auf tatsächliche demografische Prozesse als Ursache deuten lassen. Vermutlich ist hierfür die statistische Streuung bei der rechnerischen Ermittlung der mittleren Haushaltsgrößen aus den Mikrozensusserhebungen ursächlich. Die tatsächliche Entwicklung der Haushaltszahlen und ist daher nicht klar abzuschätzen, so dass auch die ermittelte Höhe des Wohnungsdefizits mit Unsicherheit behaftet ist.

Abbildung 2 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreiseinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle Stockstadts ist über den Betrachtungszeitraum ein konstantes Mietpreiswachstum von im Mittel 3,8 % erkennbar. Die geringe Spreizung zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten kann dahingehend interpretiert werden, dass die Neubautätigkeit nur einen geringen Einfluss auf die Höhe der mittleren Marktmieten in Stockstadt besitzt, da sich beide Kurven kaum voneinander unterscheiden.

11.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme der Stadt gründet auf folgenden Argumenten:

1. Die Gemeinde Markt Stockstadt wäre in der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts (DVWoR) seitens des StMB in die höchste Förderklasse eingestuft worden
2. Der Gemeinde würde seitens des StMB ein deutliches Bevölkerungswachstum bescheinigt, das sich voraussichtlich auch in Zukunft fortsetzen wird, woraus ein Bedarf an bezahlbarem Wohnen begründet wird.
3. Die Lage im Ballungsraum Rhein-Main mit entsprechender Wohnungsnachfrage begründe eine Sondersituation in Stockstadt sowie der Gemeinden im Westen des Landkreises Aschaffenburg, dies würde durch den Fokus der Gebietskulisse auf das Land Bayern ohne Berücksichtigung Bayerns nicht adäquat berücksichtigt.

11.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Eine angespannte Wohnungsmarktlage im Form eines sehr ausgeprägten Wohnungsdefizits wurde durch die gutachterliche Indikation festgestellt. Stockstadt liegt hinsichtlich der Bewertung des rechnerischen Wohnungsdefizits unter den 10 % der Städte und Gemeinden mit dem höchsten rechnerischen Wohnungsdefizit im Sinne des Gutachtens in Bayern im Jahr 2018. Dahingehend besteht kein Widerspruch zu den oben genannten Festlegungen Dritter. Die Ergebnisse der Bewertung im Rahmen der Gebietskulisse eines § 201a BauGB sind aber nicht notwendigerweise identisch mit denen anderer Gebietskulissen, die auf anderen Kriterien basieren und andere Zielsetzungen verfolgen. Die gutachterliche Einstufung fußt auf

Kriterien, die aus der gesetzlichen Grundlage des § 201a BauGB abgeleitet wurden. Dazu gehören neben der Versorgungslage im engeren Sinne auch noch die übrigen Teilbedingungen des gesetzlichen Katalogs.

Zu 2.: Die Gemeinde wies im Untersuchungszeitraum ein Bevölkerungswachstum von knapp 4 % auf und einen Zuwachs der Wohnungsbestände um ca. den gleichen Wert. Damit lag der relative Bevölkerungszuwachs im Betrachtungszeitraum in 40 % der bayerischen Städte und Gemeinde über diesem Wert. Die Wachstumsrate ist damit im Betrachtungszeitraum nicht als überdurchschnittlich hoch einzuschätzen. Die prospektive weitere Entwicklungsdynamik war nicht Gegenstand der gutachterlichen Feststellung, da diesen nicht in vergleichender Weise bayernweit festgestellt werden kann. Der in der Stellungnahme genannte Zuwachs von 7.996 auf 8.031 entspricht jedoch nicht einer Rate von 5 %, sondern von 0,5 % und damit deutlich weniger als im Mittel des Betrachtungszeitraums. Dies bestätigt die Beobachtung, dass sich das Bevölkerungswachstum nach 2015 etwas abgeschwächt hat. Eine Verschärfung der Situation gegenüber dem Betrachtungszeitraum kann daher aus den Einlassungen der Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

Zu 3.: Raumplanerische Festlegungen sind nicht Gegenstand der Indikation gewesen, da allein aus der Zugehörigkeit zu einem Planungsraum oder einem Gebietstypus keine Feststellung der tatsächlichen Versorgungslage möglich ist. Notwendig ist vielmehr eine empirisch überprüfbare Feststellung der Situation, ohne eine ex-ante Festlegung auf einen Gebietstypus. Nur so können auch Versorgungsengpässe im ländlichen Raum überhaupt festgestellt werden. Auch die angrenzenden hessischen Kommunen sind nicht Gegenstand der dortigen Gebietskulisse im Sinne des § 201a BauGB.

Die skizzierte Problematik verweist jedoch auf eine inhärente Schwierigkeit im Umgang mit städtischen Wohnungsmärkten, die gerade in kleineren kreisfreien Städten über die Gemeindegrenzen hinausreichen können, jedoch aufgrund der Datenlage möglicherweise nicht als solche adäquat abgebildet werden können.

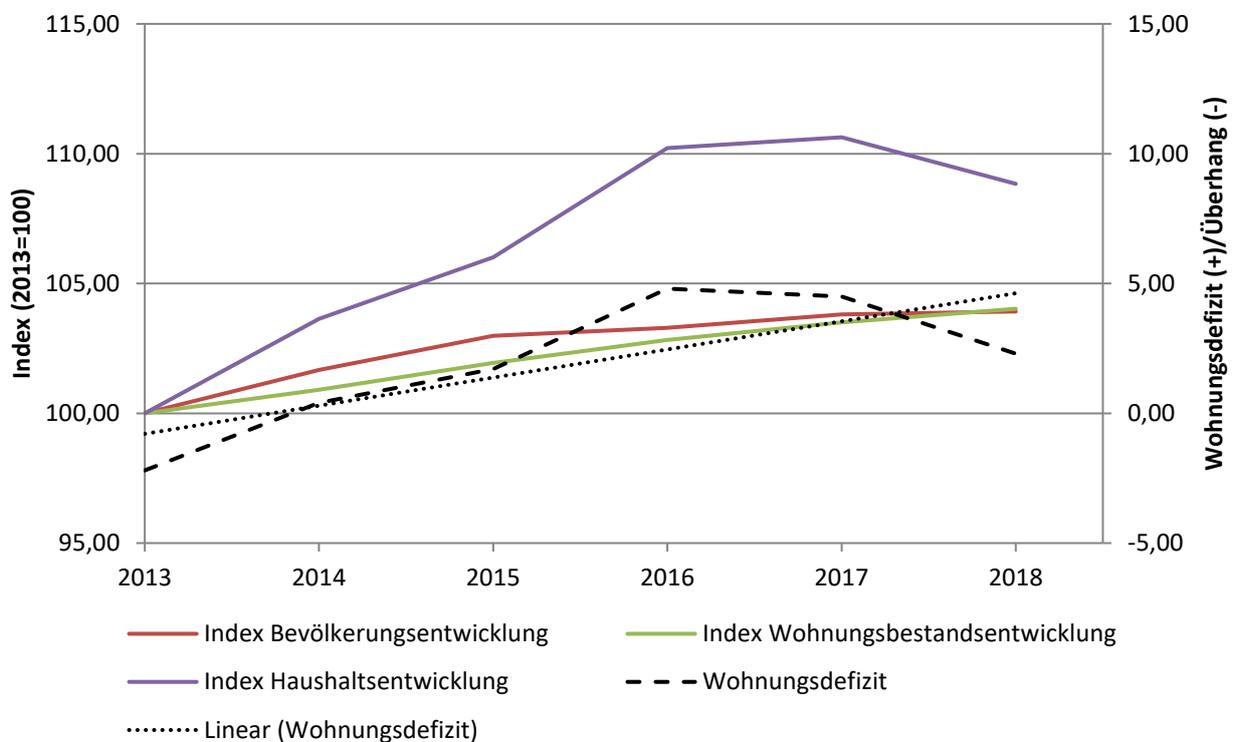
Eine solche Problematik kann sich bei der Abschätzung der strukturtypischen Mietbelastung ergeben. Hier kann die Verwendung von Mietstufen nach dem Bundeswohngeldgesetz dazu beitragen, dass kleineren Gemeinden eine kreisweite Mietstufe zugerechnet wird, die im Falle der Lage in einer hochpreisigen Wohnungsmarkregion tatsächlich zu einer statistischen Unterschätzung der tatsächlichen Mietbelastungsquote führen würde. Im vorliegenden Fall wurde Großostheim in die Mietstufe III und alle übrigen benachbarten Gemeinden ebenso wie Stockstadt am Main in die Mietstufe II eingeordnet. Aschaffenburg war der Mietstufe IV zugeordnet, was für ein erkennbares Mietpreisgefälle zwischen Stadt und Umland spricht. Diese grundsätzliche Situation ist auch in der Aktualisierung der Mietstufen ab 2020 unverändert geblieben, wobei Großostheim sogar von der Mietstufe III in die Stufe II zurückgestuft wurde. In keinem der genannten Fälle wurde für die Umlandgemeinden eine Mietbelastungsquote festgestellt, die den angesetzten Schwellenwert überschreitet. Es ist daher nicht ersichtlich, dass hier eine statistische Verzerrung in dem Umfang vorliegen würde, die eine so wesentlich höhere Belastungsquote ergeben würde, dass damit die erste der möglichen hinreichenden Bedingungen erfüllt wäre.

Hinsichtlich der Untersuchung der Mietpreise musste mangels ausreichender empirischer Befunde aus der Gemeinde auf eine Untersuchung auf Ebene des Mittelbereichs Aschaffenburg zurückgegriffen werden, wodurch das lokale Mietpreisniveau und die Mietpreisdynamik vermutlich unterschätzt wurde, da die Stadt Aschaffenburg als Zentrum des Mittelbereichs nicht berücksichtigt wurde, innerhalb des Mittelbereichs jedoch ein erhebliches wirtschaftsgeographisches Gefälle zwischen den Gemeinden am Flusskorridor des Mains und solchen in Mittelgebirgslage zu vermuten ist (vgl. Abbildung 2). Nimmt man hilfsweise die Zahlen der in vergleichbarer Situation gelegenen Gemeinden Großostheim und Mainaschaff, für die ausreichend Fälle für eine gemeindespezifische Einordnung vorlagen, ergibt sich ein etwas höheres Mietpreiswachstum von ca. 4,6 % im Betrachtungszeitraum, das für sich genommen knapp nicht ausreicht, um die entsprechende Teilbedingung zu erfüllen.

Ein anderer Aspekt betrifft die Feststellung der Zu- und Abnahme des Wohnungsdefizits/Überhangs. Hier besteht aufgrund der statistischen Unschärfe bei der Ermittlung der mittleren Haushaltsgröße die Möglichkeit, für einzelne Kalenderjahre Abweichungen vom (unbekannten) wahren Wert nach unten oder nach oben rechnerisch auszuweisen, mit unmittelbaren Auswirkungen auf die Höhe des Defizits und, falls das Jahr 2013 oder 2018 betroffen war, auf die Höhe des Indikators „unzureichende Neubautätigkeit“. Dies ist

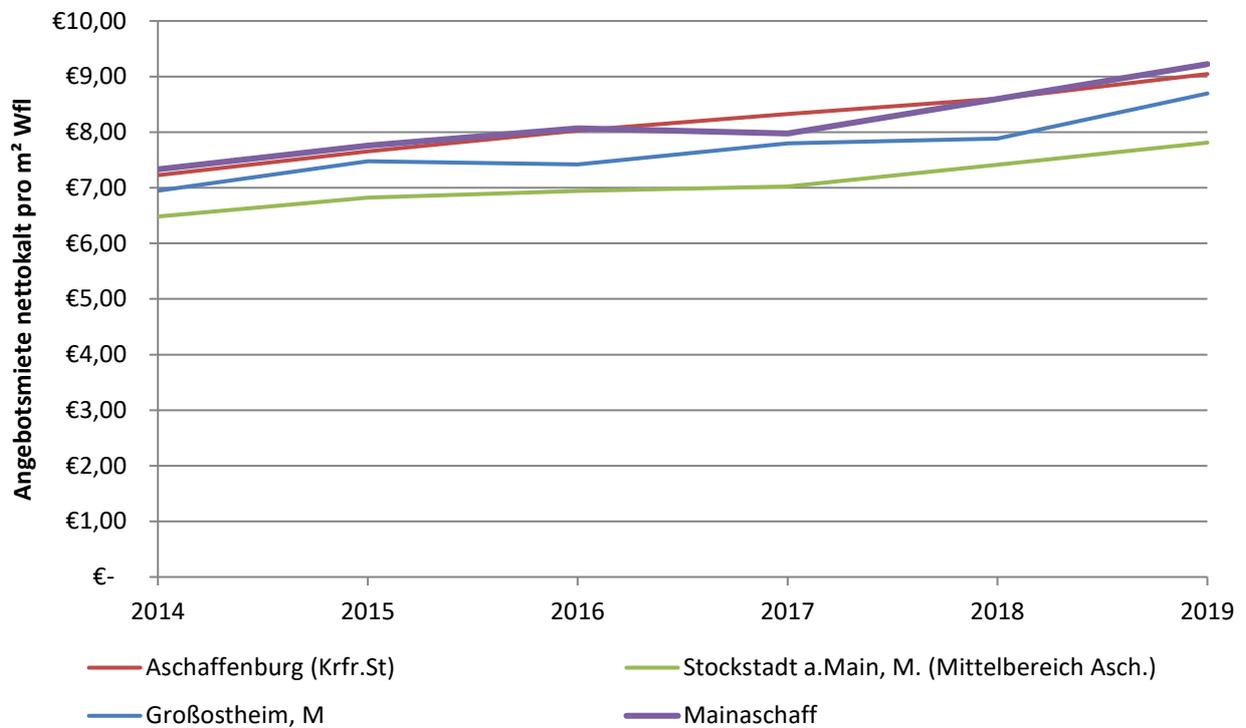
in Stockstadt möglicherweise für das Jahr 2018 zutreffend. Legt man hilfsweise eine lineare Trendkurve über die Zeitreihe „Wohnungsdefizit/Überhang“, kann daraus schätzungsweise ein um etwa zwei Prozentpunkte höheres wahres Defizit im Jahr 2018 (vgl. Abbildung 1) abgeleitet werden. Daraus kann gefolgert werden, dass die Gemeinde Stockstadt mit hoher Wahrscheinlichkeit die Bedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ zusätzlich erfüllt. Zusammen dem aufgrund der vorbeschriebenen regionalen Heterogenität vermutlich unterschätzten tatsächlichen Mietpreiswachstum kann Stockstadt als Grenzfall eingestuft werden, der die alternativen hinreichenden Bedingungen rechnerisch nur knapp verfehlt hat. In Verbindung mit dem festgestellten erheblichen Wohnungsdefizit wird daher empfohlen, den Markt Stockstadt in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

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



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

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



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachten

12 Stellungnahme der Gemeinde 9572132 Stadt Herzogenaurach

12.1 Einordnung im Gutachten

Die Stadt Herzogenaurach weist im Gutachten einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 6,1 auf 100 Wohnungen auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 3,4 v. H. festgestellt. Der rechnerische Wohnungsüberhang nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 3,2 Prozentpunkte ab. Dagegen liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 4,6 % pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor. Die strukturelle mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 20 v. H. auf.

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

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	-6,10
Indikator Leerstandsrate 2018	3,40
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	-3,20
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	20,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	4,60
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	ja
Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	
Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	

Der Indikatorenansatz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und 2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder Flüchtlingszuweisungen seit 2015 entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 2

stellt dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des Bevölkerungsstands, der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In Herzogenaurach ist im Betrachtungszeitraum seit 2014 eine stetig steigende Wohnungsbestandsentwicklung festzustellen, die insgesamt eine Zuwachsrate von 4,0 % darstellt. Die Bevölkerungszahl wuchs im Vergleichszeitraum dagegen nur um knapp 1 %. Wird zusätzlich die Dynamik der Haushaltsentwicklung mitberücksichtigt, ergibt sich ein Nachfragewachstum von nur 0,6 % im Betrachtungszeitraum. Da die Wachstumsrate der Wohnungsbestände rechnerisch deutlich über der der Nachfrageseite lag, erhöhte sich im Betrachtungszeitraum der rechnerische Wohnungsüberhang um ca. 3 Prozentpunkte. Allerdings ist der Verlauf der Haushaltszahlen von vergleichsweise hoher Volatilität gezeichnet. Vermutlich ist hierfür die statistische Streuung bei der rechnerischen Ermittlung der mittleren Haushaltsgrößen aus den Mikrozensus-erhebungen ursächlich. Die tatsächliche Entwicklung der Haushaltszahlen dürfte daher etwas darüber liegen, so dass auch der Wohnungsüberhang vermutlich geringer ausfallen dürfte.

Abbildung 3 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreiseinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle Herzogenaurachs ist über den Betrachtungszeitraum ein konstantes Mietpreiswachstum von im Mittel 4,6 % erkennbar. Die Spreizung zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten ist deutlich ausgeprägt und über den Betrachtungszeitraum weitgehend konstant, Anzeichen für einen erheblichen Einfluss von Neubauaktivitäten auf das Mietpreisniveau.

12.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme setzt auf der Ermittlungsmethodik der fortgeschriebenen Leerstandsrate an. Wie die Stellungnahme richtig anführt, wurde diese auf Grundlage der gemeindespezifischen Feststellung im Zensus 2011 zusammen mit einer Fortschreibung auf Kreisebene ermittelt. Damit wurde für Herzogenaurach 2018 ein rechnerischer Wert von 3,4 % ermittelt. Die Stellungnahme führt dazu aus, dass

1. angesichts der dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt anzunehmen sei, dass sich der Trend abnehmender Leerstandsrate nach dem Betrachtungszeitraum fortgesetzt hat und zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Unterschreiten der 3,0 % gesichert anzunehmen sei.
2. die Fortschreibung auf Grundlage landkreisweiter Schätzergebnisse erfolgt wäre, die der unterschiedlichen Dynamik der Wohnungsmarktentwicklung innerhalb des Kreises nicht gerecht würde, da zwischen ländlicher geprägten Kommunen und den Städten Herzogenaurach und Höchststadt ein Gefälle bestehen würde, das durch die kreisweite Betrachtung nicht berücksichtigt wurde. Auch unter diesem Gesichtspunkt sei von einem niedrigeren Wert unter 3,0 % auszugehen.

12.3 Beurteilung

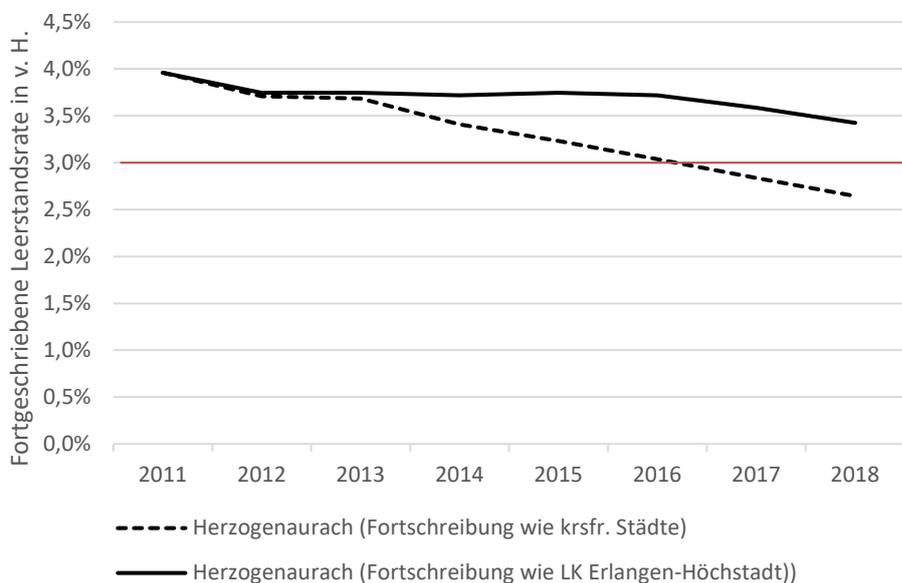
Zu 1.: Der Annahme einer nach dem Betrachtungszeitraum weiter abnehmenden Leerstandsrate wird durch die Trends im Betrachtungszeitraum nicht gestützt. Erkennbar ist zunächst, dass die Zuwachsrate des Wohnungsbestands deutlich über der der Bevölkerung liegt. Daraus könnte eher eine zunehmende Leerstandsrate abgeleitet werden. Wird jedoch zusätzlich das Haushaltsbildungsverhalten mitberücksichtigt, ergibt sich aufgrund des unsteten Verlaufs der Haushaltszahlen kein klares Bild, ob und wie deutlich die Angebots- und nachfrageseitige Entwicklung auseinanderlaufen. Dies ist zum einen der statistischen Unschärfe bei der Ermittlung von Haushaltszahlen aus dem Mikrozensus geschuldet, mit der Folge, dass

statistische Schätzwerte eines Jahres über dem wahren Wert, die des folgenden Jahres darunter liegen können. Ebenso denkbar ist, dass im Folge der Flüchtlingszuwanderung 2015 die demografische Situation kurzzeitig starken Änderungen unterlag. Ein weiterhin abnehmender Trend ist daher nicht ausgeschlossen, aber aus dem Stützzeitraum 2013 bis 2018 nicht klar ersichtlich.

Zu 2.: Die möglichen Verzerrungseffekte durch eine kreisweite Ermittlung von Leerstandsdaten anhand der gewählten Berechnungsmethodik in heterogenen Kreisen wurden im zugrundeliegenden Gutachten diskutiert. Es ist anzunehmen, dass aufgrund dieser Effekte die tatsächliche Leerstandsrate in Herzogenaurach unterschätzt wurde. Abbildung 1 zeigt im Vergleich die Fortschreibungen der Leerstandsrate für Herzogenaurach, einerseits wie im Gutachten verwendet, unter Verwendung der kreiszugehörigen Schätzwerte des CBRE-empirica-Leerstandsindex für die Jahre 2013 bis 2019, andererseits unter Verwendung des arithmetischen Mittels der Schätzwerte des CBRE-empirica-Leerstandsindex für die kreisfreien Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen, woraus sich bereits für das Jahr 2018 ein Wert von deutlich unter 3,0 % ergeben würde. Wird für Herzogenaurach realistischerweise eine Wohnungsmarktdynamik unterstellt, die zwischen den beiden Trendkurven liegt, kann für das Jahr 2018 ein Schätzwert von etwa 3 % angenommen werden.

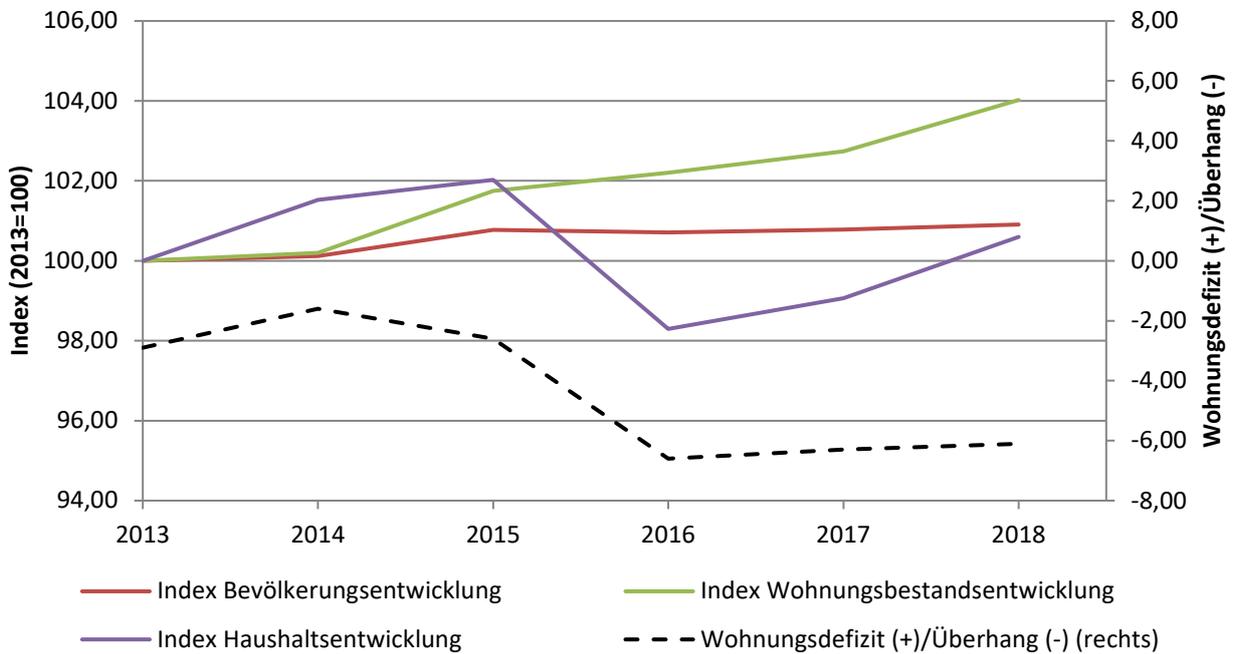
Die empirischen Befunde stützen daher die Einschätzung der Stadt Herzogenaurach hinsichtlich der Leerstandsentwicklung. Insgesamt kann daher für die Stadt Herzogenaurach festgestellt werden, dass die gutachterliche Einschätzung die tatsächliche Entwicklung der Leerstandsrate vermutlich überschätzt hat. Es wird daher empfohlen, auf Grundlage der oben gemachten Ausführungen eine Einordnung in den Geltungsbereich der Verordnung vorzunehmen.

Abbildung 1: Fortgeschriebene rechnerische Leerstandsrate anhand unterschiedlicher Bezugsräume



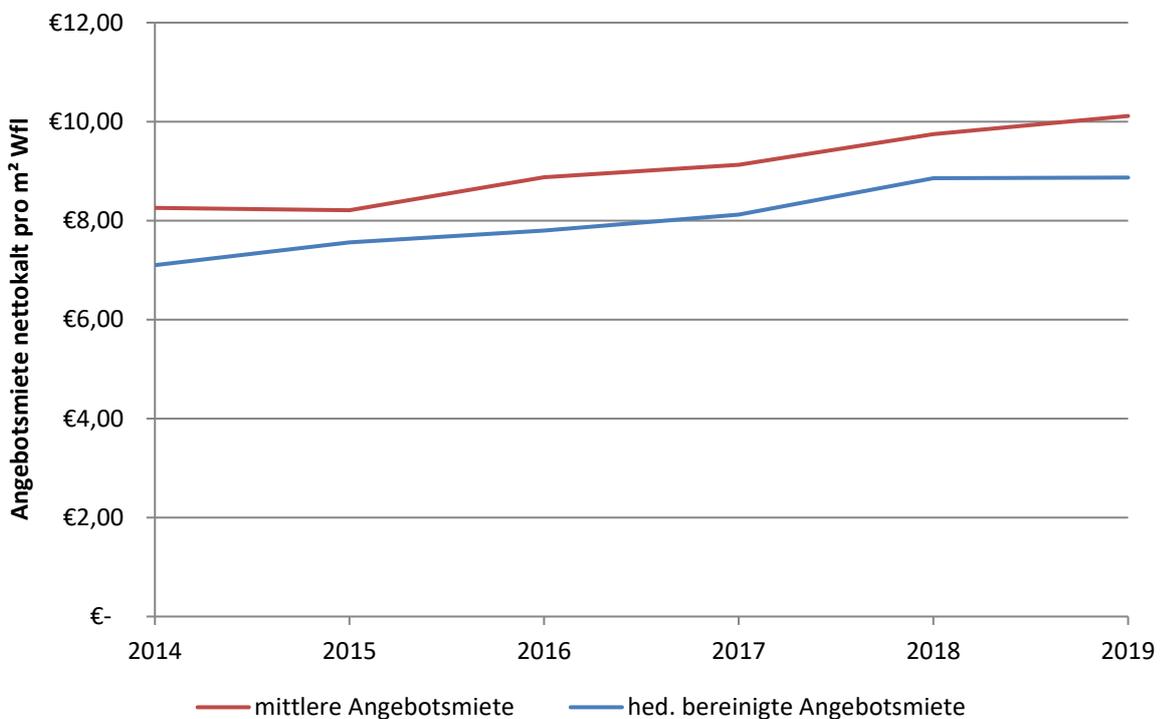
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

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



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

13 Stellungnahme der Gemeinde 9373151 Stadt Parsberg

13.1 Einordnung im Gutachten

Die Stadt Parsberg weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von 7,5 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde mit einem Wert von 4,1 v. H. ermittelt. Der rechnerische Wohnungsüberhang nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 2,4 Prozentpunkte ab. Daneben liegt eine hohe Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 7,30 % pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 12 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). Damit wird in Parsberg die notwendige Bedingung weder durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) noch durch das Wohnungsdefizit (Schwellenwert 0,0 v. H.) erfüllt, außerdem sind keine der alternativen hinreichenden Bedingungen Mietbelastungsquote (Schwellenwert 20 v. H.) oder Mietpreissteigerungsrate zusammen mit einer Erhöhung des Wohnungsdefizits (jeweils Schwellenwert von 6 v. H.) erfüllt, wenngleich die Mietpreissteigerungsrate für sich genommen über dem Schwellenwert liegt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	-7,50
Indikator Leerstandsrate 2018	4,10
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	2,40
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	12,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	7,30
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	ja
Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	

Der Indikatorenansatz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und 2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen.

Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder Flüchtlingszuweisungen seit 2015 entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 1 stellt dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des Bevölkerungsstands, der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In Parsberg ist im Betrachtungszeitraum seit 2013 eine dynamische Wohnungsbestandsentwicklung festzustellen, die insgesamt eine Zuwachsrate von 10,0 % darstellt. Die Bevölkerungszahl wuchs im Vergleichszeitraum mit 9 % ebenfalls stark. Wird zusätzlich die Dynamik der Haushaltentwicklung mitberücksichtigt, ergibt sich ein Nachfragewachstum von fast 13 % im Betrachtungszeitraum. Da die Wachstumsrate der Wohnungsbestände rechnerisch etwas unter der der Nachfrageseite lag, reduzierte sich im Betrachtungszeitraum der rechnerische Wohnungsüberhang um ca. 2,4 Prozentpunkte.

Abbildung 2 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreiseinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle Parsbergs ist über den Betrachtungszeitraum ein konstantes und sehr hohes Mietpreiswachstum von im Mittel 7,3 % erkennbar. Die Spreizung zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten ist deutlich ausgeprägt und über den Betrachtungszeitraum zunehmend, Anzeichen für einen erheblichen Einfluss von intensivierten Neubauaktivitäten auf das Mietpreisniveau.

13.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme der Stadt Parsberg sieht alle gesetzlichen Bedingungen als erfüllt an. Als Begründung werden folgende Argumenten angeführt:

Zu 1. Mietpreiswachstum: hier wurden keine Einwände geltend gemacht.

Zu 2. Mietbelastungsquote: Hierzu wird ausgeführt, dass die Ermittlung auf Basis des Mikrozensus 2018 erfolgte, Innenentwicklung und Investitionsverhalten im Mehrfamilienhausbau in jüngerer Zeit jedoch zu hohen Mieten geführt hätten. Des Weiteren wird aufgrund von infrastrukturellen Standortvorteilen ein Wohnungsbedarf angeführt. Als Sondereffekt wird die Wohnungsnachfrage von Angehörigen und Mitarbeitern eines Truppenübungsplatzes als überdurchschnittlich wohnkaufkräftige Klientel angeführt.

Zu 3. Unzureichende Neubautätigkeit: hier wurden keine Einwände geltend gemacht, als Begründung für eine unzureichende Neubautätigkeit werden angebotsseitig Kapazitätsengpässe und schutzwürdige Flächen angeführt. Nachfrageseitig wird auf einen prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 10,9 % bis 2039 verwiesen sowie eine Warteliste von Interessenten für Bauplätze mit ca. 250 Einträgen.

Zu 4: Leerstand: Nach Einschätzung der Gemeinde ist nahezu kein Leerstand vorhanden.

13.3 Beurteilung

Zu 2: Mietbelastungsquoten setzen Mietpreise und Wohnfläche mit dem verfügbaren Einkommen eines Haushalts ins Verhältnis. Die Höhe von Mieten und insbesondere die Mietpreissteigerung ist daher kein Ersatz für diesen Indikator, sondern wird vielmehr separat betrachtet. Hier wurde für Parsberg bereits eine außergewöhnlich hohe Mietpreissteigerungsrate festgestellt.

Die Mietbelastungsquote bezieht sich sachlich auf die Gesamtheit aller Mieterhaushalte in einer Gemeinde und wird daher wesentlich von Bestandsmieten bestimmt. Bei einem üblichen Fluktuationsgeschehen besitzen Marktmieten auch nur dann einen Effekt auf die Mietbelastungsquote, wenn ihre Steigerungsrate

weit über dem Zuwachs der Einkommen liegt, so dass sich hieraus deutliche Mehrbelastungen ergeben. Daher ist eine Ermittlung der Mietbelastungsquote auch auf Grundlage von Zahlen für 2018 aussagekräftig. Zu prüfen ist daher vor allem, ob sich aus den methodischen Unschärfen bei der Abschätzung der gemeindestrukturtypischen Mietbelastung Anhaltspunkte für eine andere Beurteilungsgrundlage für die Stadt Parsberg ableiten lassen. Dies kann vor allem dann der Fall sein, wenn von einem starken Stadt-Land-Gefälle in heterogenen Wirtschaftsräumen auszugehen ist, die über die teilweise Verwendung von kreisweiten Datengrundlagen zu einer Verflachung von tatsächlich bestehenden Unterschieden beitragen können. Zum einen kann die Verwendung von Mietenstufen nach dem Bundeswohngeldgesetz, die als Teil der Berechnungsgrundlage fungierten, dazu führen, dass kleineren Gemeinden in einer hochpreisigen Wohnungsmarkregion ein zu geringer Schätzwert zugerechnet wird, da die Systematik der Mietenstufenberechnung kleinen Gemeinden eine kreisweite Mietenstufe zurechnet. Im vorliegenden Fall wurde Parsberg auf Grundlage des Bundeswohngeldgesetzes zum Gültigkeitszeitpunkt 2018 in die Mietenstufe I eingruppiert, genauso wie alle anderen Gemeinden im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz, mit Ausnahme der Stadt Neumarkt, die zum Stand 2018 in die Mietenstufe III eingruppiert worden war. In der letzten Novelle des Bundeswohngeldgesetzes 2020 sind alle Gemeinden im Landkreis Oberpfalz in die Mietenstufe I eingruppiert. Eine Verzerrung durch eine ungerechtfertigt niedrige Mietenstufenzuweisung ist daher ausgeschlossen.

Ein alternatives Indiz wäre eine für die Indikatorenlage außergewöhnlich hohe Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum. Wie Abbildung 3 unten zeigt, kann eine positive Korrelation zwischen Mietenstufe und Angebotsmiete in den bayerischen Städten und Gemeinden festgestellt werden. Die mittlere qualitätsbereinigte Medianangebotsmiete in den Gemeinden der Mietenstufe I in Bayern im Zeitraum 2014 bis 2019 lag dabei bei 5,38 €/m². Der für Parsberg ermittelte Wert im Vergleichszeitraum betrug 5,97 €/m² für die Gemeinden im Mittelbereich Parsberg, was zwar über dem Mittelwert liegt, aber eindeutig auf die genannte Mietenstufe verweist. Abbildung 4 zeigt analog eine Gegenüberstellung der Miethöhen mit den im Rahmen der Beurteilung berechneten strukturtypischen Mietbelastungsquoten. Hierbei kann für Gemeinden mit einer errechneten Belastungsquote von 12. v. H. eine mittlere qualitätsstandardisierte Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum von 5,43 €/m² berechnet werden. Auch dies spricht für eine sachgerechte statistische Schätzung der Mietbelastungsquote für den Betrachtungszeitraum. Angesichts des erheblichen Mietpreiswachstums kann jedoch gemutmaßt werden, dass sich die Mietbelastung graduell erhöhen dürfte, solange die Wachstumsrate deutlich über den Einkommenszuwächsen liegt. Angesichts des raumtypisch immer noch niedrigen mittleren Belastungsniveaus liegen jedoch insgesamt keine Anzeichen dafür vor, dass die tatsächliche Mietbelastungsquote auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt so deutlich über dem rechnerisch ermittelten Wert liegen könnte, dass eine Belastungsquote von 20 v. H., die als Schwellenwert definiert worden war, erreicht wäre.

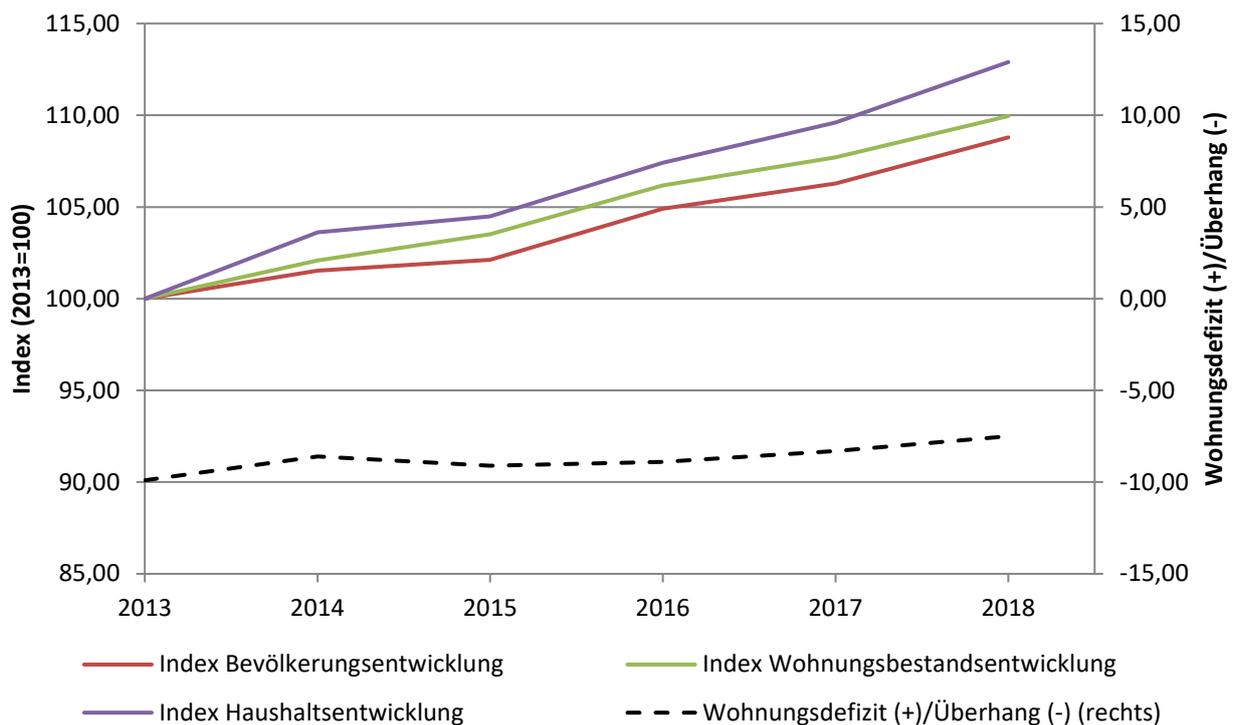
Auch die zusätzlichen Ausführungen können keine andere Einschätzung begründen. Das Vorhandensein einer unbestritten teilweise mit hoher Wohnkaufkraft ausgestatteten besonderen Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt ist in diesem Zusammenhang weder ein neuer Effekt, der erst nach 2018 auftritt, so dass die plausiblen Auswirkungen auf das lokale Mietpreisgefüge bereits in der Datenlage enthalten ist, noch werden Angehörige ausländischer Streitkräfte in der Mikrozensusauswertung berücksichtigt. Der Verweis auf zukünftige Wohnbedarfe und Bevölkerungsprognosen enthält in diesem Sachzusammenhang keine verwertbaren Informationen.

Zu 3: Im Betrachtungszeitraum wurde tatsächlich ein gradueller Rückgang der rechnerischen Wohnungsüberhänge ermittelt, wobei insgesamt noch annähernd ein Gleichgewicht zwischen Neubautätigkeit und Zuwachsrate der Haushaltszahlen zu erkennen ist. Kapazitätsengpässe, die ein erkennbares Missverhältnis zwischen Bedarf und Bautätigkeit auslösen würden, sind hier nicht zu erkennen. Der Verweis auf zukünftige Engpässe bei anhaltend hohem Bedarf kann die Einstufung für die Gegenwart nicht ersetzen; sollte sich dieser entsprechend manifestieren, ist es Aufgabe einer zukünftigen Fortschreibung einer Gebietskulisse, diesen entsprechend festzustellen. Im Übrigen wurden in der Stadt bereits im Zeitraum 2011 bis 2018 fast 9 % Bevölkerungszuwachs ermittelt, die genannten Zuwachsraten bis 2039 verweisen daher auf eine sich deutlich abschwächende Bevölkerungsdynamik.

Zu 4.: Wie die Ausführungen im Gutachten zur bayerischen Mieterschutzverordnung zur Wesensart und Messproblematik von Leerständen zeigen, ist eine auf anekdotischen Erfahrungen basierende Einschätzung der Leerstandssituation kaum geeignet, empirische Untersuchungen zu ersetzen, auch wenn diese die tatsächliche Leerstandssituation auch nur partiell erfassen können. Auch ein weitgehend nahtloses Weitervermietungsgeschehen auf dem Wohnungsmarkt bedingt eine entsprechende Verfügungsreserve. Insofern erscheint die rechnerisch ermittelte Leerstandsrate unter Berücksichtigung von notwendigen Modernisierungszyklen auf dem Mietwohnungsmarkt für den Wohnungsmarkttyp bereits als sehr gering. Dies kann mit der Aussage „nahe 0“ durchaus übereinstimmen, da zu vermuten steht, dass nur vermarktbar Leerstände gemeint sind. Belegbare Angaben, die eine andere Einschätzung der Leerstandssituation begründen können, etwa in Form eigener Erhebungen oder Stromzählerauswertungen sind der Stellungnahme nicht zu entnehmen.

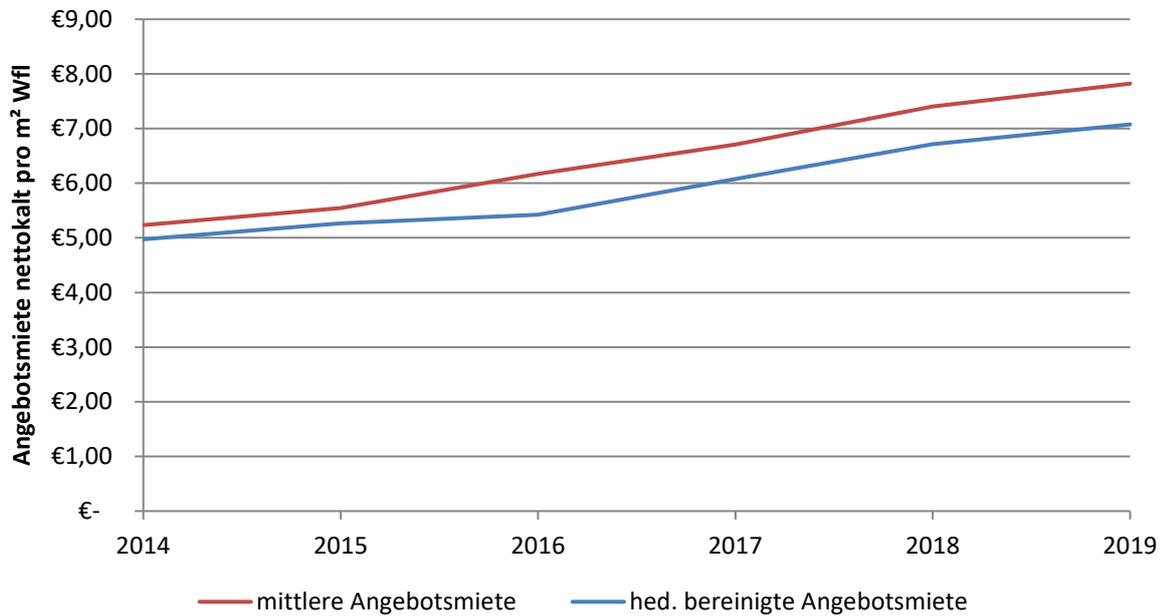
Insgesamt lassen sich aus den gemachten Angaben keine Anhaltspunkte entnehmen, die eine begründete Änderung der vorgenommenen Einstufung zulassen würden. Auch in der Stellungnahme wird die Tatsachenbehauptung, die Bedingungen wären erfüllt, nicht mit konkreten Schwellenwerten belegt. Es wird daher empfohlen, keine Veränderung der vorgenommenen Einstufung vorzunehmen.

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



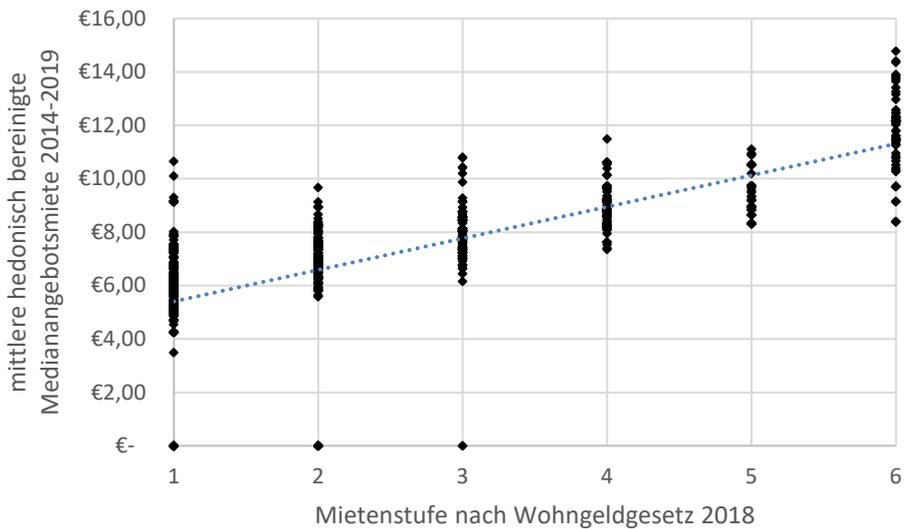
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



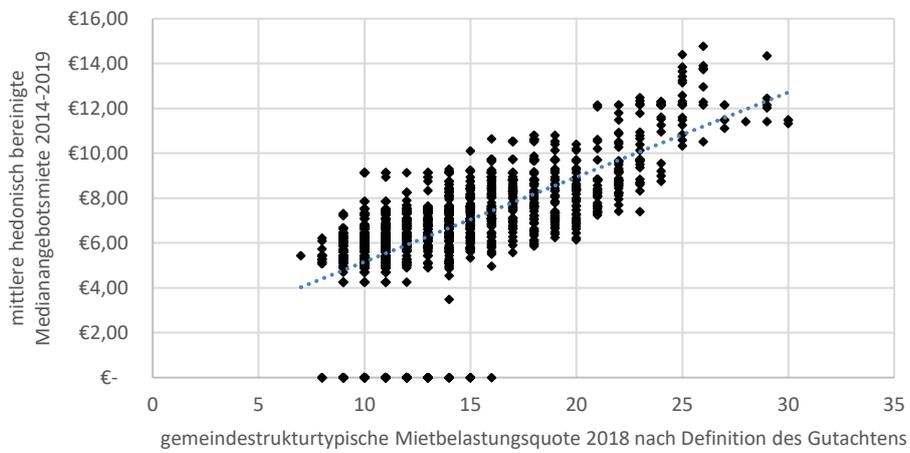
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachten

Abbildung 3: Gegenüberstellung von hedonisch bereinigten Medianmieten 2014-2019 und Mietenstufen nach dem Wohngeldgesetz



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachten

Abbildung 3: Gegenüberstellung von hedonisch bereinigten Medianmieten 2014-2019 und rechnerischen strukturtypischen Mietbelastungsquoten 2018



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

14 Stellungnahme der Gemeinde 9472175 Stadt Pegnitz

14.1 Einordnung im Gutachten

Die Stadt Pegnitz weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von knapp über 10 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde dagegen mit einem Wert von 6,7 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit blieb im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 mit einer Veränderung um nur 0,1 Prozentpunkten auf gleichem Niveau. Die Mietpreissteigerungsrate lag über den Betrachtungszeitraum im Mittel bei 4,50 % pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianangebotsmiete. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 18 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). Damit wird in Pegnitz keine der beiden notwendigen Bedingungen Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) oder Wohnungsdefizit (Schwellenwert 0 v. H.) erfüllt. Ebenso wird weder die hinreichende Bedingung durch den Indikator Mietbelastungsquote (Schwellenwert 20 v. H.) noch durch den Indikator Mietpreissteigerung zusammen mit einer entsprechend unzureichenden Neubautätigkeit erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	-10,20
Indikator Leerstandsrate 2018	6,70
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	0,10
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	18,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	4,50
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	
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	

Der Indikatorenansatz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und 2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder

Flüchtlingszuweisungen seit 2015 entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 1 stellt dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des Bevölkerungsstands, der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In der Stadt Pegnitz ist im Betrachtungszeitraum zwischen 2013 und 2016 nur eine geringfügige Veränderung der Wohnungsbestandszahlen ermittelt worden, zwischen 2016 und 2018 nahmen die Bestandszahlen dann etwas stärker zu. Insgesamt wurde über den Betrachtungszeitraum eine Zuwachsrate von 1,4 % ermittelt. Die Bevölkerungszahl war im Vergleichszeitraum mit 0,7 % leicht rückläufig. Wird zusätzlich die Dynamik der Haushaltsentwicklung mitberücksichtigt, ergibt sich ein Nachfragewachstum von 1,4 % im Betrachtungszeitraum. Da die Wachstumsrate der Wohnungsbestände rechnerisch auf dem gleichen Niveau lag, blieb im Betrachtungszeitraum der rechnerische Wohnungsüberhang auf einem hohen Niveau erhalten.

Abbildung 2 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreisinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle der Stadt Pegnitz ist über den Betrachtungszeitraum ab 2015 ein hohes Mietpreiswachstum von im Mittel 4,5 % erkennbar, wobei das Mietpreisniveau immer noch als vergleichsweise gering zu bezeichnen ist. Die Spreizung zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten ist deutlich ausgeprägt und über den Betrachtungszeitraum leicht zunehmend, Anzeichen für einen erheblichen Einfluss von intensivierten Neubauaktivitäten auf das mittlere Mietpreisniveau.

14.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten:

1. Aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit (Schiene und IV) hätte die Stadt Pegnitz eine deutliche Nachfragesteigerung nach Wohnungen erfahren. Die Standortansiedlung einer Hochschule würde ebenfalls zu neuer Wohnraumnachfrage führen.
2. In der Stadt wäre im Rahmen eines ISEK bereits 2017 ein Mangel an Mietwohnungen und Wohnungen im preisgünstigen Segment festgestellt worden.
3. Die positive Entwicklung würde durch einen positiven Wanderungssaldo und insgesamt eine positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten 3 Jahren unterstrichen.

14.3 Beurteilung

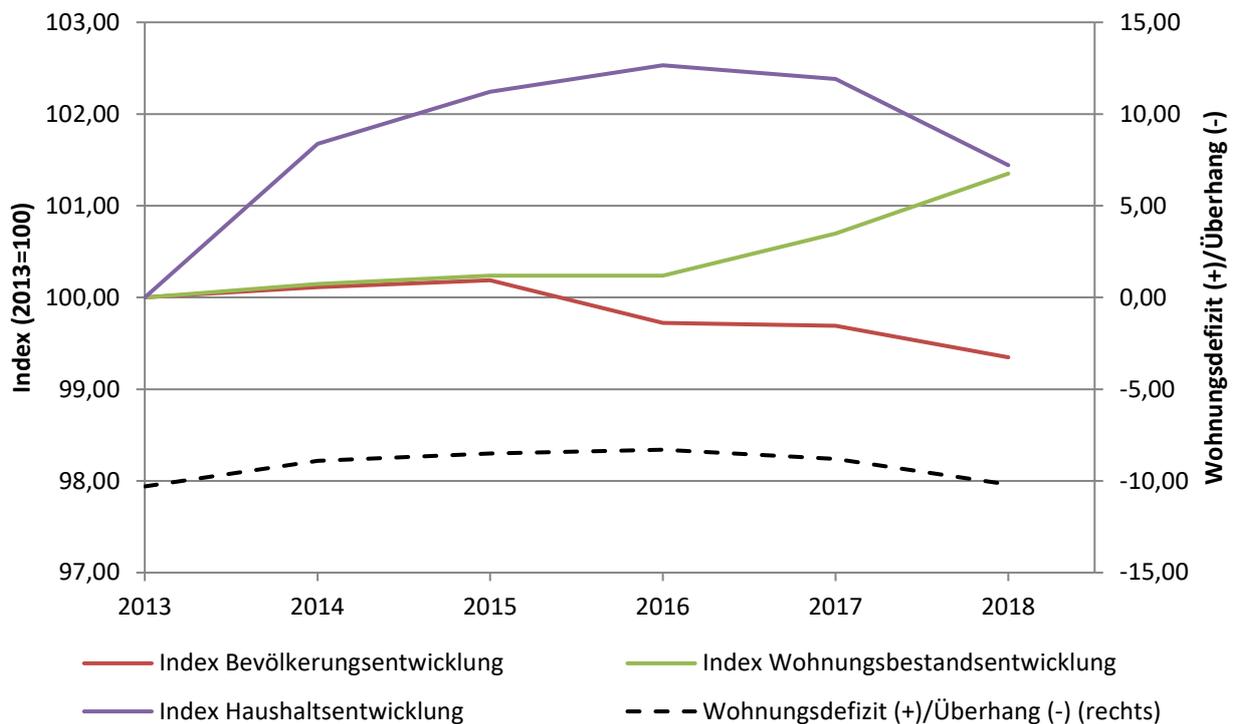
Zu 1.: Die Aussagen zur Standortqualität sind nicht infrage zu stellen, stellen jedoch keine andere Beurteilungsgrundlage zur Verfügung. Maßgeblich ist daher die tatsächliche Entwicklung im Untersuchungszeitraum. Die Wohnungsnachfrage durch Studierende wird nur dann als wohnungsmarktrelevant eingestuft, wenn sie außerhalb von Heimen ohne eigene Haushaltsführung stattfindet, also auf dem normalen Wohnungsmarkt. Ausbildungs- und Studierendenheime werden deshalb im Rahmen gemeindlicher Einzelfallbetrachtungen üblicherweise als nachfragemindernd anerkannt. Eine Zusatznachfrage durch einen Hochschulstandort, nicht zuletzt durch Mitarbeiter, erscheint insgesamt plausibel. Da sich die Ausführungen jedoch auf zukünftige Entwicklungen fokussieren, können Sie nicht zur Neubewertung der gegenwärtigen Situation herangezogen werden, zumal planerische Verfahren im Zuge einer Standortentwicklung die Folgeeffekte für den Wohnungsmarkt im Rahmen der gewöhnlichen bauleitplanerischen Prozesse berücksichtigen sollten. In wie weit eine Zusatznachfrage in genannter Höhe den Wohnungsmarkt zukünftig beeinträchtigt, wäre Gegenstand einer zukünftigen Fortschreibung der Gebietskulisse.

Zu 2.: Die skizzierten Probleme eines nicht nur in quantitativer Hinsicht, sondern auch in qualitativer Hinsicht erforderlichen Wandels der Angebotsstrukturen auf dem Wohnungsmarkt, die u.a. aus dem demografischen Wandel heraus entstehen, erscheinen plausibel, zumal sie den Erkenntnissen der indikatorengestützten Beurteilung eines deutlich ausgeprägten Mietpreiswachstums und einer sich zumindest bis 2017 graduell verschlechternden Wohnversorgungsquote nicht widersprechen. Sie sind aber nicht geeignet, eine andere Einschätzung der quantitativen Versorgungslage hinreichend zu begründen, da die Folgen des demografischen Wandels auch und vor allem in stagnierenden Wohnungsmärkten besonders gravierende Versorgungsprobleme auf dem Wohnungsmarkt hervorrufen können.

Zu 3.: Die für die Periode nach dem Beurteilungszeitraum dargelegte Trendwende bei der Entwicklung der Einwohnerzahlen könnte mit der deutlichen Ausweitung des Wohnungsbestands nach 2016 in Beziehung stehen. Da der Einwohnerstand 2022 immer noch unter dem Spitzenwert 2015 liegt, kann jedenfalls nicht vermutet werden, dass sich an der grundsätzlichen Auslastung des Wohnungsbestands fundamentale Änderungen ergeben haben könnten. Die Beurteilung der zukünftigen Wohnversorgungssituation, die sich aus einem weiteren Wachstumspfad ergeben könnte, ist jedoch Aufgabe einer eventuellen Fortschreibung der Gebietskulisse.

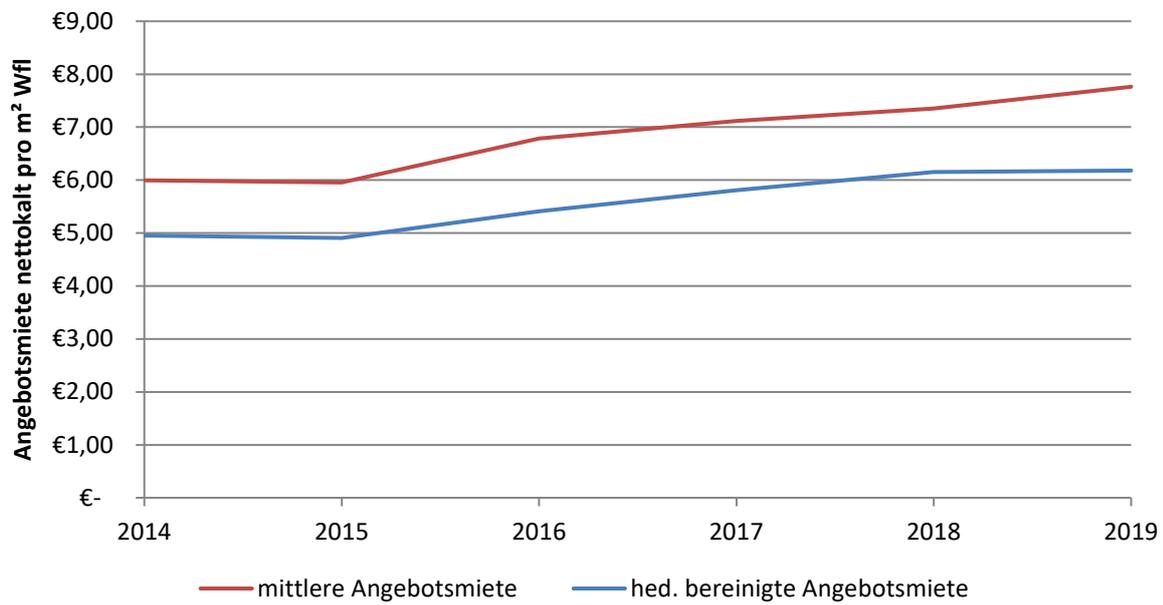
Eine Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt kann aus gutachterlicher Sicht daher anhand der gemeindlichen Argumente nicht begründet werden.

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



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachten

15 Stellungnahme der Gemeinde 9189157 Marktschellenberg

15.1 Einordnung im Gutachten

Marktschellenberg weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2018 von -3,4 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2018 wurde dagegen mit einem Wert von 2,60 v. H. ermittelt. Der rechnerische Wohnungsüberhang nahm im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um 6,80 Prozentpunkte zu. Daneben wurde eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 5,4 % pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete ermittelt. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2018 weist einen Wert von 14 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). Damit wird in Marktschellenberg die notwendige Bedingung durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) erfüllt, durch den Indikator Wohnungsdefizit (Schwellenwert 0 v. H.) knapp nicht erfüllt. Ebenso wird zwar die hinreichende Bedingung durch den Indikator Mietbelastungsquote (Schwellenwert 20 v. H.) nicht erfüllt. Jedoch wird die alternative hinreichende Bedingung allein durch ein knappes Verfehlen der Teilbedingung Mietpreissteigerung nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	-3,40
Indikator Leerstandsrate 2018	2,60
Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	6,80
Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018	14,00
Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	5,40
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	ja
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	ja
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	
Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	
Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	

Der Indikatorenansatz definiert sich aus dem Zustand 2018, bei Indikatoren, die auf eine zeitliche Dynamik abstellen, ist der relative Unterschied zwischen 2013 und 2018, bzw. bei den Mietdaten zwischen 2014 und

2019 maßgeblich. Eine genauere Betrachtung der Entwicklung über den Betrachtungszeitraum kann dazu beitragen, die Ergebnisse zu interpretieren sowie Schlüsse für die weitere Entwicklungsdynamik zu ziehen. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, Einmaleffekte, wie sie z. B. durch statistische Streuung oder Flüchtlingszuweisungen seit 2015 entstanden sind, von längerfristigen Trends zu unterscheiden. Abbildung 1 stellt dazu Indexreihen mit Basisjahr 2013 für die Entwicklung der Wohnungsbestände, des Bevölkerungsstands, der rechnerisch abgeleiteten Haushaltszahlen sowie der sich daraus ergebenden Wohnungsdefizite/Überhänge dar.

In der Gemeinde Marktschellenberg ist im Betrachtungszeitraum zwischen 2013 und 2018 fast keine Entwicklung der Wohnungsbestandszahlen zu beobachten gewesen. Insgesamt lag über den Betrachtungszeitraum eine Zuwachsrate von 0,6 % vor. Die Bevölkerungszahl nahm im Vergleichszeitraum mit 2,2 % deutlich stärker zu. Wird zusätzlich die Dynamik der Haushaltsentwicklung mitberücksichtigt, ergibt sich ein Nachfragewachstum von mehr als 8 % im Betrachtungszeitraum. Daher reduzierte sich im Betrachtungszeitraum der rechnerische Wohnungsüberhang um 6,8 Prozentpunkte.

Abbildung 2 stellt vergleichend die Entwicklung der für die Bewertung im Gutachten maßgeblichen qualitätsstandardisierten Medianangebotsmieten (sog. hedonische Angebotsmieten) mit arithmetischen Mittelwerten der Mieten für den jeweiligen Bezugsraum dar. Der Vergleich soll zum einen dazu dienen, qualitativ bedingte Mietpreiseinflüsse zu erkennen (die zu einer sichtbaren Abweichung zwischen der standardisierten und der unstandardisierten Miethöhe führen), zum anderen den Vergleich mit den im Rahmen von Stellungnahmen üblicherweise argumentativ angeführten arithmetischen Mittelwerten erlauben.

Im Falle der Gemeinde Marktschellenberg ist über den Betrachtungszeitraum ein relativ starkes Mietpreiswachstum von im Mittel 5,4 % erkennbar. Die Spreizung zwischen einfachen Mittelwerten und qualitätsstandardisierten Mieten ist ausgeprägt, aber abnehmend, Anzeichen für einen geringer werdenden Einfluss von Neubauaktivitäten auf das mittlere Mietpreisniveau, was mit der Beobachtung sehr geringe Neubauraten in der Gemeinde konform wäre-

15.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten:

1. Das Mietpreiswachstum in der Gemeinde läge im Zeitraum 2018 bis 2022 bei 14,78 % und damit leicht über dem Vergleichswert für Deutschland (angegeben mit 14,46 %). Damit wäre es ein partieller, zusätzlicher Indikator für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes.
2. Die Mietbelastung eines Haushalts mit einem bestimmten Nettohaushaltseinkommen bei Anmietung einer Zweizimmerwohnung beträgt in der Gemeinde 20,5 % und damit etwas unter dem Bundesmittel (angegeben mit 21,9 %). Durch das Vorhandensein von hohen Einkommensgruppen wäre jedoch die Verteilung der Einkommen verzerrt, gleichzeitig würde auch der Anteil an Geringverdienern über dem bayerischen Durchschnitt liegen. Damit würde untere und mittlere Einkommensgruppen in der Gemeinde überproportional vertreten sein.
3. Der Anstieg der Einwohnerzahl würde im Verhältnis zu einem Rückgang der Wohnungsbestände im Zeitraum 2011 bis 2020 stehen. Daraus hätte sich ein Wohnungsmangel ergeben, der auch vom Gutachten als Erfüllung der entsprechenden Bedingung erkannt worden wäre.
4. Geringer Leerstand: Hier bringt die Stellungnahme vor, dass das entsprechende Kriterium durch das Gutachten als erfüllt angesehen würde.
5. Hohes Wohnungsdefizit: In der Gemeinde würde über einen Fünfjahreszeitraum ein Mehrbedarf von 66 Wohnungen ermittelt worden sein, der nach Wohnungsgrößen und Bedarfsgruppen separat ausgewiesen wird. Bis 2035 wären es 208 Wohnungen. Dies würde ein Wohnungsdefizit begründen.

6. Die regionale Lage erzeugt Übersprungseffekte auf den lokalen Wohnungsmarkt, insbesondere durch die Grenzlage und die Nähe zu Salzburg.

15.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Im Gutachten werden, soweit verfügbar, immer vorrangig Mietangebote auf Gemeindeebene ausgewertet. Erst, wenn diese aufgrund der Fallzahl eine zu geringe statistische Aussagekraft darstellen, um daraus empirisch abgesicherte Preisentwicklungen abzuleiten, werden großräumigere Aggregate gebildet. Dies ist auch im vorliegenden Prüffall notwendig gewesen. Die genannten Datenquellen sind auch für die gutachterliche Ermittlung ausgewertet worden, zusätzlich aber auch noch andere überregionale und regionale Quellen. Insofern kann die Datenbasis der Stellungnahme die breitere und damit statistisch besser abgesicherte Bewertung auf Ebene des zugehörigen Mittelbereichs nicht ersetzen, zumal nicht die Höhe des Mietpreises, sondern nur die Veränderung maßgeblich ist. Unter dem Vorbehalt einer aufgrund der geringen Fallzahl erheblichen statistischen Unsicherheit der daraus berechneten relativen Wachstumsraten entspricht das vorgebrachte Mietpreiswachstum von 14,8 % umgerechnet einer Wachstumsrate von 3,5 % p.a. für die Jahre 2018 bis 2022 und liegt damit deutlich unter der Rate im Betrachtungszeitraum. Das Mietpreiswachstum dürfte sich daher am aktuellen Rand eher abgeschwächt haben.

Der Vergleich mit dem vorgebrachten und nicht verifizierbaren deutschlandweiten Mietpreiswachstum basiert auf einer von der gutachterlichen Festlegung der Schwellenwerte abweichenden Interpretation der gesetzlichen Bedingung eines „deutlich stärkeren“ Anstiegs der Mieten. Eine plausible Begründung, warum der Vergleichsmaßstab abweichend vom Gutachten in der vorliegenden Form gewählt wurde, dass bereits ein einfaches Überschreiten eines wie immer definierten Bundesmittels hierfür ausreichend sein sollte, liegt nicht vor. Daher kann der gewählte Vergleichsmaßstab auch nicht auf Sachgerechtigkeit geprüft werden.

Zu 2. Mietbelastungsquoten setzen Haushaltseinkommen in Relation zu konkreten Mietzahlungen, wobei sowohl Brutto- als auch Nettomieten üblich sind. Daraus lassen sich bei entsprechender Datenverfügbarkeit mittlere Mietbelastungsquoten auf Ebene einer konkreten Körperschaft ermittelt. Die hierfür erforderliche Datenbasis muss jedoch konkrete Informationen zu Haushaltseinkommen der Grundgesamtheit Mieterhaushalte, zur konkreten Wohnungsmiete und zur Haushaltsgröße beinhalten. Diese Datengrundlage wird inhaltlich in Deutschland nur in vierjährigem Abstand durch den Mikrozensus erhoben. Aufgrund des begrenzten Stichprobenumfangs kann eine direkte Ermittlung nur für Großstädte durchgeführt werden.

Die Verwendung von gemeindespezifischen Daten der Steuerstatistik zur Ermittlung von Mietbelastungsquoten erlaubt dagegen keine sachgerechte Bewertung einer gemeindespezifischen Mietbelastungsquote. Weder sind aufgrund der Veröffentlichungssystematik der Statistik alle Einkommensgruppen enthalten (Kappung großer Einkommen, kein Ausweis von Personen, die nicht steuerpflichtig sind etc.), noch kann hier speziell die Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten, deren Einkommen und Haushaltsgröße vermutlich nicht dem kommunalen Durchschnitt entspricht, ermittelt werden. Ebenso sind fiktive Annahmen zur Größe einer Wohnung (hier 80m²) nicht geeignet, die tatsächlichen Wohnverhältnisse im Mittel der Mieterhaushalte vor Ort abzubilden. Zudem wird eine solche Rechnung auf Basis von Angebotsmieten anstelle der tatsächlichen Mietzahlung der Sachlage nicht gerecht, da Vertragsmieten im Regelfall deutlich darunter liegen.

Aus den vorgenannten Gründen kann die vorgelegte alternative Berechnung keine genauere, auf Gemeindezahlen basierende Bewertungsgröße darstellen, da sie weder das tatsächlich mittlere Einkommen von Mieterhaushalten in der Gemeinde noch die tatsächlich mittlere Wohnungsgröße und Wohnungssituation vor Ort berücksichtigt. Dies zeigt allein die in der Stellungnahme hilfsweise vorbrachte Begründung, warum die Ergebnisse der Steuerstatistik gerade in diesem Fall ein verzerrtes Ergebnis begründen würde.

Eine Verbesserung oder Konkretisierung der im Gutachten verwendeten Berechnungsmethodik ist durch dieses fiktive Beispiel daher nicht begründbar. Ein unmittelbarer Vergleich der Ergebnisse der Berechnung ist

auch nicht sachgerecht, da die Berechnungen auf unterschiedlichen Definitionen der Grundgesamtheit, abweichenden Mietbegriffen und Haushaltsgrößen beruhen.

Der Vergleich mit dem vorgebrachten bundesweiten Berechnungsbeispiel ist als alternative Begründung einer Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen ebenfalls nicht als sachgerecht zu beurteilen. Zum einen gelten hinsichtlich der Berechnungsmethodik die gleichen Vorbehalte wie die oben für gemeindliche Mietbelastungsquoten diskutierten. Zum anderen basiert die Behauptung, bereits ein einfaches Überschreiten der bundesweiten Vergleichszahl würde die gesetzliche Bedingung erfüllen, auf einer von der gutachterlichen Festlegung der Schwellenwerte abweichenden Interpretation der gesetzlichen Bedingung eines „deutlich stärkeren“ Anstiegs der Mieten. Eine plausible Begründung, warum der Vergleichsmaßstab abweichend vom Gutachten so gewählt wurde, liegt nicht vor. Daher kann der gewählte Vergleichsmaßstab auch nicht auf Sachgerechtigkeit geprüft werden.

Da die Datenbasis und Berechnungsgrundlage nicht vergleichbar sind, kann aus den unterschiedlichen Resultaten nicht auf eine andere Anspannungslage geschlossen werden. Ob die vorgebrachten alternativen Berechnungsmodalitäten überhaupt im Widerspruch zu den Ergebnissen des Gutachtens stehen, kann aufgrund der nicht vergleichbaren Datengrundlagen ebenfalls nicht festgestellt werden.

Aus den vorgenannten methodischen Gründen wurde im Gutachten nach Prüfung auf eine entsprechende Berechnungsmethodik verzichtet, und auf eine gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote auf Grundlage des Mikrozensus abgestellt, da die oben genannten Vorteile dieser Datengrundlage die Nachteile überwiegen. Hinzunehmen ist daher, wie im zugrundeliegenden Gutachten diskutiert wurde, im Gegenzug eine eingeschränkte Berücksichtigungsfähigkeit lokaler Sondereffekte. Hinweise auf entsprechende Sondereffekte, wie ein lokal besonders niedriges Einkommensniveau in Bezug auf übergeordnete Körperschaften, sind der Stellungnahme jedoch nicht zu entnehmen. Insgesamt kann aus den vorgelegten Ergebnissen keine andere Beurteilung der Mietbelastung abgeleitet werden. Daher ist auch eine begründete Annahme, dass der jeweilige Schwellenwert der Mietbelastungsquote überschritten wird, nicht zu treffen.

Zu 3.: Für das Jahr 2011 weist die amtliche Statistik abweichend zu den vorgebrachten Zahlen einen Wohnungsbestand von 836 Wohneinheiten aus. Da die übrigen Zahlen identisch sind, ist von einem Irrtum auszugehen. Damit ist der Wohnungsbestand im vorgebrachten Zeitraum 2011-2020 anders als vorgebracht um 0,6 % gestiegen. Dies liegt jedoch immer noch deutlich unter der Zuwachsrate der Bevölkerung. Werden zusätzlich die Veränderungen der Haushaltsstrukturen berücksichtigt, ergibt sich aus den Ergebnissen des Gutachtens eine starke Verschlechterung der Wohnversorgungsquote (vgl. Abbildung 1). Die relative Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten lag entsprechend deutlich über dem Schwellenwert von -6,0 v. H.

Zu 4.: Die fortgeschriebene Leerstandsrate wurde 2018 mit 2,6 % ermittelt. Dies liegt unter dem Schwellenwert von 3,0 %. Die Teilbedingung ist in Marktschellenberg erfüllt worden.

Zu 5.: Die dargestellten zukünftigen Mehrbedarfe entsprechen in etwa dem rechnerischen Mehrbedarf im Zeitraum 2013 bis 2018 und erscheinen daher realistisch, auch wenn angesichts der sehr geringen Bautätigkeit eine Bedarfsdeckung fraglich erscheint.

Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass zukunftsbezogenen Projektionen im Rahmen einer Beurteilung der gegenwärtigen Wohnraumsituation nicht berücksichtigungsfähig sind. Das Ziel, bestehende Versorgungsengpässe auf dem Wohnungsmarkt durch Ausnahmeregelungen bauplanerischer Instrumentarien kurzfristig zu beheben, kann nicht mit der Notwendigkeit langfristiger Bedarfsprognosen allein begründet werden, sondern mit bestehenden Versorgungsdefiziten. Unter einem Wohnungsdefizit wird im Gutachten daher ein bestehendes Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage definiert. Prognosen über zukünftige Mehrbedarfe, die aus gesellschaftlichen und demografischen Trends heraus nach heutigem Wissensstand voraussichtlich entstehen werden, sind daher nicht mit dem aktuellen Wohnungsdefizit gleichzusetzen.

Denkbar ist allerdings, dass ein Teil der vorgebrachten Mehrnachfrage bereits manifest ist und abweichend zum Gutachten ein erhebliches Wohnungsdefizit begründen kann. Eine Darstellung, zu welchen Anteilen die genannten Mehrbedarfe bereits jetzt ein Wohnungsdefizit begründen, ist jedoch nicht ersichtlich. Insofern kann die Beurteilung des Wohnungsdefizits nicht anhand der vorgebrachten Zahlen korrigiert werden, zumal

bereits eine erhebliche Verschlechterung der Versorgungslage festgestellt wurde und das alternative notwendige Kriterium Leerstandsrate ebenfalls erfüllt ist.

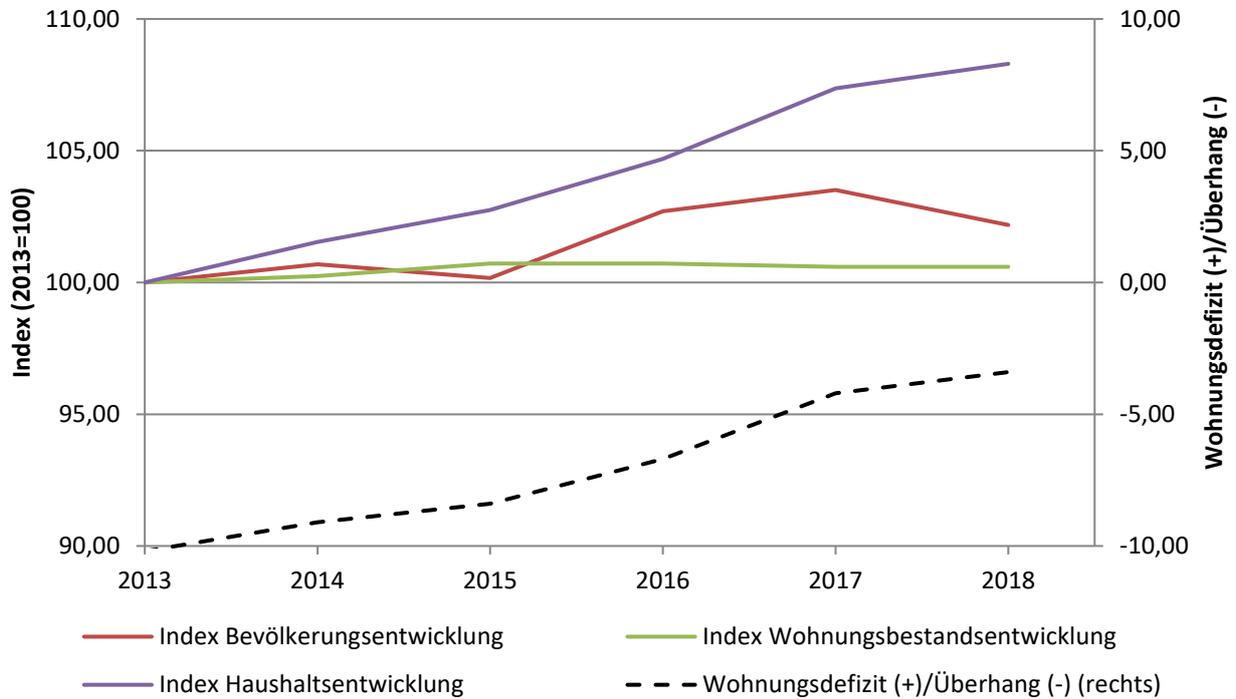
Zu 6.: Grundsätzlich wurde durch die Verwendung von Mietdaten auf Ebene des zugehörigen Mittelbereiches, bzw. VGR-Daten auf Kreisebene dem überörtlichen Kontext der Wohnungsmarktlage bei kleineren Gemeinden Rechnung getragen. Die Möglichkeit, regionale Wohnungsmärkte im Kontext der Anspannung im näheren Umkreis zu betrachten, ist zusätzlich zum Gegenstand des Auswahlmechanismus im Gutachten gemacht worden. Hierzu wurde es als erforderlich angesehen, dass die Mehrheit der Nachbargemeinden einer Gemeinde als angespannt eingestuft werden, um ungeachtet der eigenen Einstufung selbst als angespannt gelten zu dürfen. Das Verfahren musste dabei aus anwendungspraktischen Gründen und aus Gründen der Vergleichbarkeit von typisierten Vorstellungen einer Wohnungsmarktregion ausgehen.

Im örtlichen Umgriff der Gemeinde Marktschellenberg sind keine der angrenzenden Nachbargemeinden als angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des Gutachtens ermittelt worden. Dies gilt auch für die nicht unmittelbar benachbarte Stadt Berchtesgaden. Auch eine Abschwächung der Kriterien kann daher nicht zu einer Einstufung durch Übersprung im Rahmen der typisierten Methodik führen.

Grundsätzlich ist dem Argument, die Lage in der engeren Wohnungsmarktregion Salzburg würde eine Sondersituation darstellen, zuzustimmen. Angesichts der kaum vorhandenen Neubautätigkeit erscheint es aber als wenig plausibel, die Gemeinde als Entlastungsstandort zu betrachten, zumal bereits die örtlichen Bedarfe nur unzureichend gedeckt werden können. Eher erscheint es plausibel, die naturräumliche Restriktionen bei der Siedlungsentwicklung, die durch die Vorgebirgslage entstehen, als erschwerenden Parameter zu betrachten, womit die deutlich unter dem Bedarf liegende Bautätigkeit plausibel erklären könnte.

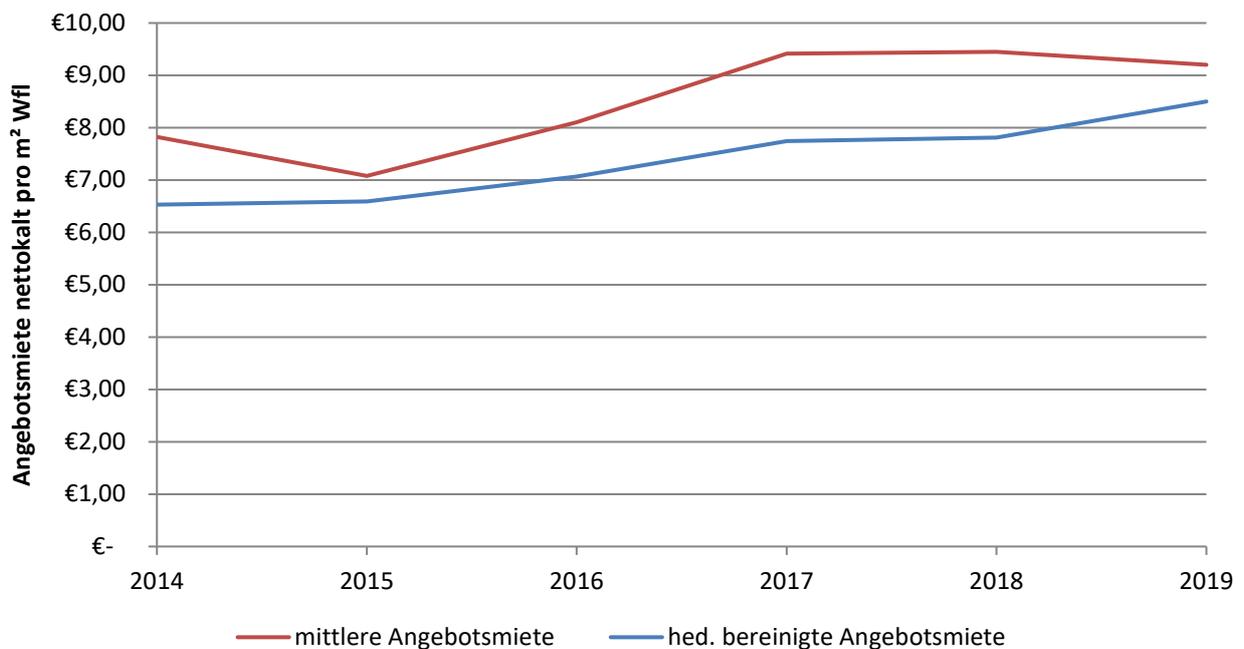
Angesichts der vorbeschriebenen Sachverhalte ist die Gemeinde Marktschellenberg als Grenzfall einzustufen. Aufgrund der objektiv erkennbaren Schwierigkeiten, den Wohnungsbedarf zu decken, und der nur geringfügigen Unterschreitung der Teilbedingung Mietpreiswachstumsrate können die alternativen Teilbedingungen 4 und 5 als erfüllt angenommen werden. Es wird daher empfohlen, die Gemeinde Marktschellenberg in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

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



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens