

# **Gutachten zur Ermittlung einer Gebietskulisse nach § 250 BauGB**

**für das Bayerische Staatsministerium  
für Wohnen, Bau und Verkehr**

**Hamburg, 26. Oktober 2022**

**Projektnummer: FUB-00149-F**

---

# INHALT

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE UND ZIELE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Verordnungsermächtigung § 250 BauGB	2
2.2	Gebietskulisse Umwandlungsverbot	4
2.2.1	Gemeinde- und Gemeindeteile	5
2.2.2	Kriterien für die Annahme der Anspannung	6
2.2.3	Bestimmung Gebietskulisse	6
2.3	Größendifferenzierung	7
2.4	Ausnahmsweise Genehmigung	7
<b>3</b>	<b>METHODIK</b>	<b>8</b>
3.1	Auswahl sachgerechter Indikatoren	8
3.2	Auswertungsmodell	9
3.2.1	Auswahl Bewertungsmodell	9
3.2.2	Operationalisierung des Modells	9
<b>4</b>	<b>ERMITTLUNG GEBIETSKULISSE</b>	<b>11</b>
4.1	Indikatoren zur Umwandlungstätigkeit	11
4.1.1	Indikator Umwandlungspotential	11
4.1.2	Indikator Umwandlungsgeschehen	15
4.2	Aufstellen der Entscheidungskriterien und Bestimmung der Gebietskulisse	19
4.2.1	Grenzwerte der Indikatoren	19
4.2.2	Gewichtung der Indikatoren	20
4.2.3	Grenzwert für die Gebietskulisse	20
<b>5</b>	<b>ERMITTLUNG GRENZWERT WOHNUNGSANZAHL GEBÄUDE</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>ERGEBNISSE</b>	<b>28</b>
6.1	Liste der Gebietskulisse § 250 BauGB	28
6.2	Karte der Gebietskulisse nach § 250 BauGB	30
6.3	Liste der Gemeinden mit Datenwerten	31
6.4	Größendifferenzierung	34

### Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Maßzahlen zur Beschreibung der Verteilung der Anteilswerte der betrachteten 208 Gemeinden beim Indikator Umwandlungspotential _____	14
Tabelle 2: Kennwerte der Erhebung zu den Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr _____	16
Tabelle 3: Maßzahlen zur Beschreibung der Verteilung der Anteilswerte der betrachteten 208 Gemeinden bei dem Indikator Umwandlungsgeschehen _____	18
Tabelle 4: Übersicht über die Grenzwerte und den Anteil der Gemeinden auf den verwandten Indikatoren _____	19
Tabelle 5: Maßzahlen zur Beschreibung der Verteilung der Gesamtpunktzahl der Gemeinden _____	21
Tabelle 6: Vorliegende Klassenmittelwerte für Anteile privater Eigentümer in Wohngebäuden unterschiedlicher Größe (Anzahl Wohnungen) in der Gebietskulisse § 201a BauGB _____	24
Tabelle 7: Liste der Gemeinden zur Aufnahme in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB _____	28

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Regressionsfunktion – Modellierung Funktion der Anteilswerte privater Eigentümer an Wohngebäuden unterschiedlicher Größe (Anzahl Wohnungen) in der Gebietskulisse _____	24
Abbildung 2: Karte der Gebietskulisse nach § 250 BauGB _____	30

# 1 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

Das am 23. Juni 2021 in Kraft getretene Gesetz zur Mobilisierung von Bauland ermächtigt die Landesregierungen nach § 250 Baugesetzbuch (BauGB),<sup>1</sup> in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes einzuführen (sogenanntes Umwandlungsverbot). Nach Abschluss der Vorprüfungen zum Umwandlungsgeschehen hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH beauftragt, eine Untersuchung zur Ermittlung einer Gebietskulisse für eine Verordnung nach § 250 Baugesetzbuch zu erstellen.

Im Rahmen eines Gutachtens sollte untersucht werden, welche Städte und Gemeinden in die Gebietskulisse einer Verordnung nach § 250 BauGB aufzunehmen wären und ab welcher Anzahl von Wohnungen die Gebäude dem Anwendungsbereich der Verordnung unterliegen. Das Gutachten soll sodann den Städten und Gemeinden sowie den kommunalen Spitzenverbänden zugeleitet werden, um deren Wohnungsmarktextpertise einzubeziehen.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726),

<sup>2</sup> In dem vorliegenden Bericht wird die geltende deutsche Rechtschreibung verwandt, nichtsdestotrotz sind in allen Fällen der Verwendung des sog. generischen Maskulinums alle Geschlechter gleichermaßen gemeint.

## 2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Zur Ermittlung der Gebietskulisse und der sachgerechten Größengrenze für die Geltung der Verordnung sind die Vorgaben des § 250 BauGB, der gesetzlichen Materialien und Rechtsprechung zu beachten. Die Anforderungen an die Ableitung der Gebietskulisse gem. § 250 BauGB sind weiterhin unter Berücksichtigung der gutachterlichen Wohnungsmarktanalyse und Bewertungspraxis in den Bundesländern zu bestimmen.

### 2.1 Verordnungsermächtigung § 250 BauGB

Die Verordnungsermächtigung in § 250 BauGB eröffnet den Landesregierungen die Möglichkeit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz (Umwandlungsverbot) einzuführen. Gegenstand der Rechtsverordnung ist die Festlegung der Gebiete. Die Rechtsfolgen ergeben sich hingegen ausschließlich aus den gesetzlichen Bestimmungen.

Anerkanntermaßen enthält der § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB eine eigene Verordnungsermächtigung gegenüber dem § 201a BauGB und den Ermächtigungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).<sup>3</sup> Auch wenn in § 250 BauGB auf die Verordnung nach § 201a BauGB Bezug genommen wird, weisen die Verordnungsermächtigungen jedoch einen unterschiedlichen Regelungsgehalt auf und verfolgen unterschiedliche Zielrichtungen mit verfassungsrechtlich unterschiedlich zu bewertenden Grundrechtseingriffen. Während eine nach § 201a BauGB erlassene Rechtsverordnung den Gemeinden zusätzliche baurechtliche Instrumente eröffnet, wie u.a. das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB, Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 3 BauGB sowie ein Baugebot nach § 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, sieht § 250 BauGB einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlungen vor, wodurch Eigentümer an der Aufteilung und dem Verkauf von bestehenden Wohngebäuden behindert werden. Daher eröffnet die nach § 201a BauGB erlassene Rechtsverordnung auch nicht ohne Weiteres den Anwendungsbereich der Umwandlungsregelung nach § 250 BauGB. Für die Begründung des Genehmigungsvorbehalts bedarf es eines gesonderten Erlasses.<sup>4</sup> Allerdings setzt § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB tatbestandlich das Vorliegen von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB voraus. Darüber hinaus ist die Beschränkung der Umwandlungen durch Einführung eines Genehmigungsvorbehalts aufgrund des damit verbun-

<sup>3</sup> Vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BauGBÄndG 2021 – Mustererlass) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 14./30. September 2021, geändert am 24. März 2022, S. 23 ff.

<sup>4</sup> Vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BauGBÄndG 2021 – Mustererlass) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 14./30. September 2021, geändert am 24. März 2022, S. 23 ff.

denen Eigentumseingriffs nur dann sachgerecht, wenn diese auch tatsächlich erforderlich ist, weil durch die Umwandlungen eine Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum besteht. Zu diesem Zweck ist daher die Heranziehung zusätzlicher umwandlungsspezifischer Kriterien notwendig. Aus diesem Grund sind auch Abweichungen bei den jeweiligen Gebietskulissen der Verordnungen nach dem BauGB möglich.<sup>5</sup>

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sind nach § 250 BauGB i.V.m. § 201a Satz 3 und 4 BauGB Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

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

In § 250 Abs. 4 BauGB ist zudem geregelt, dass die Genehmigung nur versagt werden darf, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist. Die Gebietskulisse ist daher spezifisch so abzuleiten, dass Gemeinden erfasst werden, in denen Umwandlungen die Versorgung mit Wohnraum gefährden.

Sinn und Zweck der Einschränkung der Umwandlung ist es, bezahlbaren Mietwohnraum zu erhalten.<sup>6</sup> Umwandlungen berühren die Wohnraumversorgung insgesamt nur wenig quantitativ und hauptsächlich nur qualitativ. Dies hat seinen Grund darin, dass regelmäßig die betreffenden Wohnräume nach der Umwandlung generell nach wie vor für Wohnzwecke genutzt werden. Es geht also, anders als beispielsweise bei Umnutzungen/Zweckentfremdungen, kein Wohnraum verloren. Durch die Umwandlung ändert sich hingegen qualitativ regelmäßig die soziale Struktur. Denn mit der Begründung von Eigentum und der häufig sich anschließenden Selbstnutzung der Wohnungen geht häufig eine Aufwertung der Wohnung und des Umfelds einher. Dies wiederum lässt die Angebots- und Bestandsmieten in der Umgebung steigen. Dies seinerseits führt dazu, dass sich ein Teil der Haushalte die Miete für die Wohnungen nicht mehr leisten können. Folge dieser Entwicklung ist regelmäßig die Aufwertung des Quartiers und hiermit verbunden die Verdrängung von angestammten Bevölkerungsschichten.

Die Umwandlungen sind daher regelmäßig dort wohnungsmarktrelevant, wo

- ein Mehrfamilienhausbestand mit langfristigen Mietverhältnissen besteht,

<sup>5</sup> Vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BauGBÄndG 2021 – Mustererlass) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 14./30. September 2021, geändert am 24. März 2022, S. 23 ff.

<sup>6</sup> Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz); S. 34 f.

- der vermehrt umgewandelt wird, bei dem also Aufteilungen in Wohnungseigentum erfolgt.

## 2.2 Gebietskulisse Umwandlungsverbot

Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB vorliegen und diese Gebiete nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Für den Erlass einer Rechtsverordnung muss also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegen und die Gebiete, wo das Umwandlungsverbot gilt, müssen näher bestimmt sein.

Die Anspannung von Wohnungsmärkten ist Gegenstand verschiedener rechtlicher Regelungen im BauGB und im BGB. Eine besonders ausführliche Regelung ist u.a. in § 201a BauGB sowie in § 556d Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB zur Mietpreisbremse enthalten. Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Zur Bestimmung der räumlichen Geltung der Verordnungen ist nach den genannten Vorschriften und der mittlerweile auf dieser Grundlage ergangenen Rechtsprechung zur sog. Mietpreisbremse eine sorgsame Überprüfung der Eignung, der Erforderlichkeit und der Angemessenheit der Gebietsbestimmung notwendig.<sup>7</sup> Hierzu ist nach den Gesetzesbegründungen, der Rechtsprechung und der Literatur eine tatsächliche statistische Erhebung zielführend. Bei dieser statistischen Erhebung ist besonderes Augenmerk auf die plausible Abgrenzung der ausgewiesenen Gebiete zu richten.<sup>8</sup> Maßgebliche Kriterien sind dabei Nachfrage- und Angebots-Indikatoren sowie Indikatoren über das Marktergebnis, wozu Preis- oder Leerstandsindikatoren zählen. Die Anspannung der örtlichen Wohnungsmärkte ist dabei aus einer Gesamtschau der Indikatoren unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten der Gemeinde abzuleiten. Es ist dabei in der Rechtsprechung, der Kommentarliteratur und der Gutachterpraxis anerkannt, dass die gegenwärtige Bestimmung von Gebietskulissen weitgehend nur auf der Grundlage vorliegender Daten aus der Vergangenheit erfolgen kann.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Vgl. LG Stuttgart, Urteil vom 13.03.2019 Aktz. 13 S 181/18 sowie Börstingshaus in Schmidt/Futterer, 13. Auflage 2019, § 556d, Rn. 25 ff.; z. B. Lehmann, A. (2015): Voraussetzungen und Kontrolle einer Gebietsverordnung zur Mietpreisbremse, in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 4/2015, Seite 204-212; BMJV (2019): Die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten („Mietpreisbremse“) in der gerichtlichen Praxis, Gutachten, o. J. (1/2019).

<sup>8</sup> Vgl. für die Mietpreisbremse Gesetzesbegründung, BT-Drucksache 18/3121, S. 29, Börstingshaus in Schmidt-Futterer, ebenda, § 556d, Rn. 28 f.

<sup>9</sup> Vgl. u.a. zur Mietpreisbremse, Drucksache 18/3121, Entwurf eines Gesetzes zu Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei

Als Orientierung für die dabei anzusetzenden Vergleichsebenen und Kriterien zur Bestimmung eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt stellt § 201a BauGB mit dem § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB gleichlautende Kriterien auf. Diese Kriterien sind anerkanntermaßen nicht abschließend zur Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes. Dies wird gemeinhin aus der Formulierung „insbesondere“ hergeleitet.<sup>10</sup> Diese vom Gesetz enumerierten Merkmale lassen sich auf der Grundlage weiterer Kriterien noch ergänzen.<sup>11</sup> Die Datenlage in den Gemeinden ist dabei zu berücksichtigen.<sup>12</sup>

## 2.2.1 Gemeinde- und Gemeindeteile

Nach der Legaldefinition kann sich die statistische Untersuchung sowohl auf Gemeinden als auch auf Gemeindeteile beziehen. In den Untersuchungen zu angespannten Wohnungsmärkten wird gemeinhin aus sachlichen wie auch praktischen Gründen auf die Gemeinde in ihren politischen Grenzen abgestellt. In sachlicher Hinsicht ist in der Fachwissenschaft zwar der Wohnungsmarkt einer Gemeinde grundsätzlich räumlich unterteilbar. Dies wäre aber für das Bundesland Bayern und die dort befindlichen Gemeinden nicht sachgerecht. Denn die Gemeindeverteilung in Bayern ist eher kleinteilig. Für kleine Gemeinden liegt daher - mit Blick auf die für den Wohnungsmarkt hauptsächlich maßgebliche infrastrukturelle Anbindung von Orten untereinander - bereits eine ausgeprägte räumliche Differenzierung vor. Aber auch bei größeren Gemeinden und kreisfreien Städten im Freistaat Bayern ist angesichts deren Größe und infrastruktureller Verflechtung räumlich von einem zusammenhängenden Wohnungsmarkt auszugehen.<sup>13</sup> Daher war auch für die Ableitung der Gebietskulisse nach § 250 BauGB aus sachlichen Gründen von einer Differenzierung unterhalb der Gemeindeebene abzusehen. Aber auch aus praktischer Hinsicht, u.a. aus Gründen der fehlenden flächendeckenden Datenverfügbarkeit, musste eine Analyse unterhalb der Gemeindeebene unterbleiben.<sup>14</sup>

---

der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG), S. 29 die gutachterlichen Bearbeitungen in Baden-Württemberg, Niedersachsen, Brandenburg, Bremen und im Freistaat Bayern selbst.

<sup>10</sup> Vgl. für die Mietpreisbremse Gesetzesbegründung, BT-Drucksache 18/3121, S. 29.

<sup>11</sup> Vgl. für die Mietpreisbremse Gesetzesbegründung, BT-Drucksache 18/3121, S. 29, Börstinghaus in Schmidt-Futterer, ebenda, § 556d, Rn. 28 f.

<sup>12</sup> Vgl. für die Mietpreisbremse Gesetzesbegründung, BT-Drucksache 18/3121, S. 29, Börstinghaus in Schmidt-Futterer, ebenda, § 556d, Rn. 28 f.

<sup>13</sup> Vgl. insoweit auch BVerfG, Entscheidung vom 18.7.2019, Aktz. 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, Rn. 116 für ganz Berlin.

<sup>14</sup> Vgl. auch Gesetzesbegründung zu § 556d Abs. 2 BGB, BT-Drucksache 18/3121, S. 29, Abs. 1.



## 2.2.2 Kriterien für die Annahme der Anspannung

Eine Gemeinde erfüllt sämtliche Merkmale eines angespannten Wohnungsmarktes, wenn die Kriterien gem. § 201a BauGB vorliegen. In diesem Sinne erachtet FUB IGES die vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU) auf der Grundlage des § 201a BauGB ermittelte Gebietskulisse von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten für sachgerecht. Auf Grundlage einer Auswertung einer breiten empirischen Datenbasis zu wohnungsmarktrelevanten Indikatoren wurden Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern identifiziert.<sup>15</sup> Diese Auswertung war auch Basis für die erlassene Gebietsbestimmungsverordnung Bau, die seit dem 16. September 2022 in Kraft ist und 208 Gemeinden umfasst.<sup>16</sup> Diese wird für die Ableitung der Gebietskulisse nach § 250 BauGB zugrunde gelegt.

## 2.2.3 Bestimmung Gebietskulisse

Für die Aufnahme einer Gemeinde in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB muss das Umwandlungsverbot für die Sicherung von (Miet-)Wohnraum geeignet, erforderlich und verhältnismäßig im engeren Sinne sein. Vor diesem Hintergrund ist zu betrachten, inwiefern Umwandlungen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum gefährden. Zur spezifischen Ermittlung der Voraussetzungen für den Erlass eines Umwandlungsverbotes sind die vorgenannten allgemeinen Anforderungen an die Ableitung von Gebietskulissen zu beachten. Im Einzelnen müssen die Kriterien und Indikatoren sowie die Schwellenwerte unter Beachtung des aus dem Gesetz, den gesetzlichen Materialien und den fachwissenschaftlichen Grundsätzen abgeleitet werden. Methodisch ist demnach ein sachlich einschlägiges Bewertungsmodell inklusive einschlägiger Kriterien und Indikatoren für die Ableitung der Gebietskulisse anzulegen. In diesem Sinne ist es für die Ableitung der Gebietskulisse nach § 250 BauGB erforderlich, zusätzlich zu dem Vorliegen von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB noch umwandlungsspezifische Kriterien anzulegen.

---

<sup>15</sup> Institut für Wohnen und Umwelt (IWU); Gutachterliche Stellungnahme: Anwendbarkeit der Ermittlung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne der bayerischen Mieterschutzverordnung für die Zwecke des § 201a BauGB in Bayern Stand: 29.3.2022; Eine Untersuchung im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr; Darmstadt, 29.3.2022; Martin Vaché, Dipl.-Ing., M. Sc., MRICS / Institut für Wohnen und Umwelt (IWU); 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.

<sup>16</sup> Vgl. Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau) Vom 6. September 2022, (GVBl. S. 578, BayRS 2130-16-B).

## 2.3 Größendifferenzierung

Im Gesetz ist dem Grunde nach vorgesehen, dass das Umwandlungsverbot nur für bestehende Mehrfamilienwohnhausgebäude mit mehr als fünf Einheiten gilt. Die Verordnungsermächtigung sieht also vor, dass die Aufteilung von Bestandsgebäuden mit weniger als fünf Wohnungen nicht eingeschränkt wird. Privat- und Kleineigentümer sollen aus Verhältnismäßigkeitserwägungen nicht daran gehindert werden, die Wohnungen umzuwandeln bzw. die Gebäude aufzuteilen. Grund hierfür ist, dass zum einen Kleineigentümer regelmäßig auf die langfristige und nicht gewinnoptimierte Vermietung abzielen.<sup>17</sup> Zum anderen sind bei kleinen Mehrfamilienhäusern regelmäßig auch kleinere Mengeneffekte auf dem Mietwohnungsmarkt zu erwarten. Die Verordnungsermächtigung erstreckt sich darauf, die sachliche Geltung auf Bestandsgebäude mit 3 bis 15 Wohnungen zu erweitern bzw. zu beschränken.

## 2.4 Ausnahmsweise Genehmigung

Das Umwandlungsverbot nach § 250 BauGB ist allerdings nicht absolut gestellt. In bestimmten gesetzlich normierten Fällen besteht ein Anspruch auf die Erteilung einer Genehmigung zur Umwandlung. Nach § 250 Abs. 3 S. 1 BauGB ist die Genehmigung zu erteilen, wenn

- Nr. 1: das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
- Nr. 2: das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
- Nr. 3: das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,
- Nr. 4: auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder
- Nr. 5: ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

Nach § 250 Abs. 3 S. 2 BauGB kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung entsprechend Satz 1 Nummer 1 bis 3 bedarf.

---

<sup>17</sup> Vgl. auch unter Ziffer 5 des Gutachtens.

## 3 METHODIK

Zur Ableitung der Gebietskulisse ist eine den rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechende Methodik anzuwenden.

### 3.1 Auswahl sachgerechter Indikatoren

Grundlage für die Aufnahme in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB sind sachlich einschlägige Indikatoren. Wie dargelegt, sind Umwandlungen regelmäßig dort für die Versorgung mit Mietwohnraum relevant, wo folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Es besteht ein Mehrfamilienhausbestand mit langfristigen Mietverhältnissen.
- Der Mehrfamilienhausbestand wird vermehrt umgewandelt werden, es erfolgen also Aufteilungen in Wohnungseigentum.

Um die Relevanz der Umwandlungen für den Mietwohnungsbestand unmittelbar pro Gemeinde zu betrachten, müssten Daten vorliegen, die zusammenhängend den Verlauf von unaufgeteilten vermieteten Mehrfamilienhäusern über deren Umwandlung in Wohnungen, ihren Verkauf, den Zeitpunkt der Begründung des Mietverhältnisses bis hin zur Kündigung beschreiben. Diese Daten liegen indes nur in Teilen und nicht im Verlauf aufeinander bezogen vor. Flächendeckende und vollständige Daten über die Anzahl von Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen, die letztlich die Umnutzung von Mietwohnungen in selbstgenutzte Eigentumswohnungen kennzeichnen, liegen ebenfalls nicht vor. In einigen Bundesländern werden die Verkäufe umgewandelter Wohnungen erfasst. Dies ist allerdings für Bayern nicht flächendeckend der Fall.

Es ist allgemein auf dem Wohnungsmarkt aber so, dass bestimmte Akteure so gut wie nie Wohnungen umwandeln. Dies sind insbesondere öffentliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Unternehmen ohne Erwerbszweck. Denn diese sind regelmäßig langfristige Bestandhalter von Wohnungen.<sup>18</sup>

Weiterhin setzt eine Umwandlung die Aufteilung von Eigentum an einem Gebäude in selbstständige Wohneinheiten und damit das Vorliegen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus.

---

<sup>18</sup> Vgl. beispielsweise; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Kommunale Wohnungsbestände: Mietgestaltung – Ausweitung – Investitionen - Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018, S. 56 ff.; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland, Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015, S. 48 ff. oder Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen - Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen, S 33 ff.

Auf dieser Grundlage haben sich daher in der gutachterlichen Praxis verschiedene Berechnungen herausgestellt, um die Beeinträchtigung der Versorgung mit Mietwohnraum durch Umwandlungen zu ermitteln. Dies sind u.a. folgende Indikatoren:

- **Indikator Umwandelungspotential:** Ermittlung des **Gesamt-Umwandelungspotentials** in Form von bestimmten Marktakteuren gehaltenen Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern.
- **Indikator Umwandelungsgeschehen:** Ableitung des **spezifischen Umwandelungsgeschehen** aus der Analyse der gemeindeweise vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

Die genannten Indikatoren weisen je für sich eine Aussagerichtung im Hinblick auf die Umwandlung von Wohnungen und den Schutzzweck der Verordnung auf. Während das Umwandelungspotential die potentiellen zukünftigen Umwandlungsmöglichkeiten in der Gemeinde darstellt, kennzeichnet die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen die bisherige durchschnittliche maximale Anzahl der Umwandlungen der letzten Jahre. Um einen über die Gemeinden vergleichbaren Indikator zu erhalten, wurden die genannten Werte jeweils zum Wohnungsbestand ins Verhältnis gesetzt.

## 3.2 Auswertungsmodell

Die Daten der Indikatoren für jede Gemeinde sind mit einem Modell sachgerecht auszuwerten.

### 3.2.1 Auswahl Bewertungsmodell

Zur Festlegung der Gemeinden, welche in die Gebietskulisse aufgenommen werden sollen, hat FUB IGES das Nutzwertanalysemodell verwendet. Entscheidend hierfür war zum einen, dass auf diese Weise das Bewertungsmodell an den vom Gesetzgeber vorgegebenen Rahmen angepasst werden konnte, und zum anderen die hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit.

### 3.2.2 Operationalisierung des Modells

Für die Operationalisierung des Bewertungsmodells waren bei der Nutzwertanalyse folgende Festlegungen zu treffen:

- **Schwellenwerte für die Einschlägigkeit des einzelnen Indikators:** Festlegung der Grenzen der Kategorie für jeden Indikator, d. h. ab welchem Wert des Indikators wird der Indikator als einschlägig angenommen. Grundlage für die Festlegung der jeweiligen Schwellenwerte ist eine Analyse der Durchschnittswerte für Bayern unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß § 250 i.V.m. 201a Satz 3 und 4 BauGB.
- **Zusammenwirken der Indikatoren:** Festlegung, ob die Indikatoren alternativ oder kumulativ für die Bestimmung der Gebietskulisse verwandt werden sollen sowie

Festlegung der für die Nutzwertanalyse notwendigen Gewichte für die einzelnen Indikatoren. Durch die Gewichtung erfolgt eine Zusammenfassung der ausgewählten Indikatoren zu einem abschließenden Punktwert für jede Gebietseinheit/Gemeinde. Dieser Punktwert ist die Basis für die endgültige Festlegung, ob eine Aufnahme in die Gebietskulisse erfolgt oder nicht.

- **Schwellenwerte für die Gesamtzahl der vorliegenden Indikatoren:** Festlegung und Definition für die Schwellenwerte für die Ermittlung der Gemeinden in Bayern, für die auf Basis der statistischen Analysen und der vorliegenden Indikatoren eine überdurchschnittliche Gefährdung der Wohnraumversorgung durch Umwandlungen angenommen wird.

## 4 ERMITTLUNG GEBIETSKULISSE

Gemäß der vorstehend beschriebenen Methodik wurde die Gebietskulisse abgeleitet.

### 4.1 Indikatoren zur Umwandlungstätigkeit

Aufbauend auf dem Indikatorenmodell zur Bestimmung der Gebietskulisse von angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a BauGB erfolgte die Bestimmung der Gebietskulisse für die Verordnung nach § 250 Abs. 1 S. 1 sowie Abs. 3 S. 1 BauGB.

#### 4.1.1 Indikator Umwandlungspotential

Das gesamte (maximale) Umwandlungspotential einer Gemeinde lässt sich durch die Anzahl von Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern, die eine bestimmte Art von Eigentümer aufweisen, ermitteln. Umwandlungen von Bestandsgebäuden durch kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sind regelmäßig selten bzw. kommen kaum vor.<sup>19</sup> Mehrfamilienhäuser, die im Eigentum von Privaten stehen, hingegen werden teilweise umgewandelt. Hinter der Umwandlung können zum einen die Aufteilung eines Mehrfamilienhauses durch einen privaten Eigentümer als natürliche Person oder auch eines privaten (Wohnungs-)Unternehmens stehen.

Das Verhältnis der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Eigentum von Privaten stehen, zu dem Gesamtwohnungsbestand zeigt an, welches Umwandlungspotential im Verhältnis zum Gesamtwohnungsmarkt besteht. Durch die In-Verhältnissetzung wird der Anteil über die Gemeinden in Bayern vergleichbar. Ein niedriger Anteil weist darauf hin, dass in dem Wohnungsmarkt anteilig wenig Verlust von Mietwohnraum droht. Ein hoher Anteil weist auf ein hohes Umwandlungspotential auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde hin.

##### 4.1.1.1 Datengrundlage

Zur Ermittlung der Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern differenziert nach Art des Eigentümers und differenziert nach Größe (nach Anzahl der Wohnungen) wurden die Daten des Zensus 2011 fortgeschrieben. Zwar wird der Wohnungsbestand auch in der Regionalstatistik ausgewiesen. Aber er ist dort regelmäßig nicht unterteilt nach der Art des Eigentümers.

Datengrundlage für die Ermittlung der Wohnungen im Eigentum von privaten Eigentümern in Form von natürlichen Personen und (Wohnungs-)Unternehmen war die Zenserhebung 2011 und die Baufertigstellungsstatistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Bereitgestellt wurden vom Bayerischen Landesamt für Statistik die Zen-

---

<sup>19</sup> Vgl. Fn 15.

susdaten von Wohnungen in Wohnhäusern (ohne Wohnheim) unter anderem differenziert nach Gemeinde, Art des Eigentümers und der Art des Wohnhauses (Anzahl Wohnungen klassiert). Die verfügbaren Klassen der Anzahl an Wohnungen waren:

- Eine Wohnung
- 2 Wohnungen
- 3 bis 6 Wohnungen
- 7 bis 12 Wohnungen
- 13 und mehr Wohnungen.

Die Art des Eigentümers lag in folgenden Kategorien vor:

- Gemeinschaft,
- privater Eigentümer,
- privates Unternehmen,
- öffentliches Unternehmen,
- Genossenschaft und
- Unternehmen ohne Erwerbszweck.

Zusätzlich wurden aus der Baufertigstellungsstatistik Daten der Fertigstellungen von Wohnungen in Wohnhäusern mit der dort vorliegenden Differenzierung nach Art des Bauherrn aus den Jahren 2011 bis 2021 unklassiert bereitgestellt.

Zur Ermittlung des Schwellenwertes wurden die entsprechenden Datengrundlagen für den gesamten Freistaat Bayern herangezogen.<sup>20</sup>

#### 4.1.1.2 Datenaufbereitung

Um die Verhältniszahl zu bilden, waren der Gesamtwohnungsbestand einerseits und andererseits der Wohnungsbestand privater Eigentümer und Unternehmen zu ermitteln. Beide Werte wurden durch Fortschreibung der Daten des Zensus mit den Daten der Baufertigstellungsstatistik ermittelt.

Zur Ermittlung des Gesamtwohnungsbestandes wurden zunächst die Wohnungsbestände aller Arten von Eigentümern aus dem Zensus 2011 zusammengezählt. In einem zweiten Schritt wurden die Baufertigstellungen aus den Jahren 2011 bis 2021 entsprechend der im Zensus 2011 vorliegenden Klassierungen auf diesen Basiswert hinzugezählt.

---

<sup>20</sup> Vgl. Zensus 2011: Tabelle 4000W- 308 - "Wohnungen: Art der Wohnungsnutzung - Eigentumsform des Gebäudes/Räume - Wohnungen im Gebäude" – Wohnungen - Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (Anzahl), 9.5.2011.

Zur Ermittlung des Wohnungsbestandes im Eigentum von privaten Eigentümern wurden zunächst die Wohnungsbestände der Eigentümerarten „private Eigentümer“, „private Wohnungsunternehmen“ und „private Unternehmen“ des Zensus 2011 zusammengezählt. Eigentümergemeinschaften wurden nicht mitgezählt. Denn hinter diesen stehen hauptsächlich Wohnungseigentümergemeinschaften mit bereits aufgeteilten Wohnungen. In einem zweiten Schritt wurde dieser Bestand mit den entsprechenden Daten der Baufertigstellungsstatistik fortgeschrieben.

Zur Ermittlung des Schwellenwertes für den Freistaat Bayern wurden die Daten des Zensus 2011 und der Baufertigstellungen für den Freistaat Bayern insgesamt in der gleichen Art und Weise aufbereitet. Es wurden also auch hier die Datenwerte des Zensus 2011 für Bayern unterteilt nach Art des Eigentümers und Größe des Wohngebäudes nach Anzahl der Wohnungen mit den Daten aus der Baufertigstellungsstatistik fortgeschrieben.

#### 4.1.1.3 Ermittlung Schwellenwert

Der Schwellenwert für den Freistaat Bayern wurde aus dem Zensus 2011 und der Baufertigstellungsstatistik abgeleitet. Die Daten aus dem Zensus 2011 lagen gemäß Tabelle in den gleichen Kategorien vor, die auch für die Ermittlung des (anteiligen) gemeindespezifischen Umwandlungspotentials verwendet wurden.

Zur Bildung des Schwellenwertes des Anteils privater Eigentümer und Unternehmen am Gesamtwohnungsbestand wurde der Verhältniswert auf Ebene des Freistaates Bayern gebildet.

Zur Ermittlung des Zählers wurden die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Eigentum privater Eigentümer und Unternehmen standen, verwendet. Als Basis für die fortzuschreibenden Werte für die privaten Eigentümer wurden die Daten der privaten Eigentümer als natürliche Person, die Werte für private Wohnungsunternehmen und die Werte für (sonstige) private Unternehmen aus dem Zensus 2011 verwandt.<sup>21</sup> Diese Werte wurden – wie vorstehend beschrieben - mit den Daten der privaten Eigentümer und der privaten Unternehmen aus der Baufertigstellungsstatistik fortgeschrieben.<sup>22</sup>

Zur Ermittlung des Nenners wurden die Werte für den Gesamtwohnungsbestand angesetzt. Hierzu wurde der Gesamtwohnungsbestand aus dem Zensus 2011 ohne Unterteilung nach Art des Eigentümers mit den Werten der Baufertigstellungsstatistik der einzelnen Wohngebäudegrößenklassen fortgeschrieben.

Für den Schwellenwert wurde analog zur Datenauswertung bei den Gemeinden die relative Häufigkeit des Eigentums privater Eigentümer und privater Unternehmen am

---

<sup>21</sup> Zensus 2011: Tabelle 4000W- 308 - "Wohnungen: Art der Wohnungsnutzung - Eigentumsform des Gebäudes/Räume - Wohnungen im Gebäude" – Wohnungen - Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (Anzahl), 9.5.2011.

<sup>22</sup> Eine Unterteilung in private Wohnungsunternehmen und sonstigen Unternehmen erfolgte in dem bereitgestellten Datensatz aus der Baufertigstellungsstatistik nicht.



Gesamtwohnungsbestand gebildet. Der ermittelte Schwellenwert für Bayern beträgt 21,13 %.

#### 4.1.1.4 Datenauswertung

Die Datenauswertung des Indikators Umwandlungspotential erfolgte auf der Grundlage der aufbereiteten Daten. Die Verhältniszahlen der Gemeinden wurden auf ihre Verteilung untersucht und dann anhand des Schwellenwertes gemessen.

Die Anteilswerte für die einzelnen Gemeinden wurden auf der Grundlage der oben genannten Datengrundlagen gebildet. Den Zähler bildeten die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die privaten Eigentümern oder privaten Unternehmen gehörten. Der Nenner war der Wert des fortgeschriebenen Gesamtwohnungsbestandes der jeweiligen Gemeinde. Die Verteilung der Anteilswerte der Gemeinden auf dem Indikator Umwandlungspotential als Prozent von Gesamtwohnungsbestand hatte folgende Gestalt:

**Tabelle 1: Maßzahlen zur Beschreibung der Verteilung der Anteilswerte der betrachteten 208 Gemeinden beim Indikator Umwandlungspotential**

Maßzahl	Wert
Anzahl betrachtete Gemeinden	208
Median	19,68%
Wert 1. Quartil	15,12%
Wert 2. Quartil	19,68 %
Wert 3. Quartil	24,09%
Quartilsabstand	8,97 %-Punkte
3. Quartil IQR	37,54%-Punkte
3 IQR	50,98%-Punkte
Teilergebnis Minimum	2,73%
Teilergebnis Maximum	36,72%
Teilergebnis Mittelwert	28,80%

Quelle: FUB IGES 2022

Die Anteilswerte der Gemeinden wurden sodann an dem Schwellenwert gemessen. Bei Gemeinden, deren anteiliges Umwandlungspotential den Schwellenwert nicht überschritt, war der Indikator nicht einschlägig. Gemeinden, deren Wert den Schwellenwert überschritt, wurden als Gemeinden mit überdurchschnittlichem Umwandlungspotential eingestuft.

#### 4.1.1.5 Teilergebnis

Auf dieser Grundlage wiesen 83 Gemeinden überdurchschnittliche Werte auf und erfüllten damit den Indikator überdurchschnittliches Umwandlungspotential.

## 4.1.2 Indikator Umwandlungsgeschehen

Zur Ermittlung des Umwandlungsgeschehens in den Gemeinden des Freistaates Bayern wurde auf einer Erhebung zu den Abgeschlossenheitsbescheinigungen aufgebaut. Abgeschlossenheitsbescheinigungen indizieren die mögliche Anzahl der Umwandlungen von Mietwohnraum.<sup>23</sup> Denn die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum gem. §§ 3 und 8 WEG, setzt voraus, dass eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt, dass Räume, an denen das Eigentum begründet werden soll, in sich abgeschlossen sind. Sie wird sowohl zur Aufteilung von Grundstücken als auch zur Aufteilung von Eigentum an Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen benutzt. Abgeschlossenheitsbescheinigungen werden von den unteren Bauaufsichtsbehörden auf Antrag erteilt. Sie sind Voraussetzung für die Eintragung der Wohnung als eigenständiges Wohnungseigentum im Grundbuch. Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen werden weit überwiegend in letzter Konsequenz dazu genutzt, die einzelne Wohnung verkehrsfähig zu machen, sie also jetzt oder später zu verkaufen.<sup>24</sup> Die Daten zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen indizieren die Zahl der Umwandlungen von Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern aber nur, da in ihnen auch Umwandlungen von Ein- und Zweifamilienhäusern, Neubauten und Nichtwohngebäuden enthalten sein können.

Die Gesamt-Anzahl der von den erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohnungen indiziert auch die maximale Gesamtanzahl der in einer Gemeinde vorliegenden Umwandlungen von Mehrfamilienhaus-Wohngebäuden in einzelne Wohnungen. Denn für Wohnungen, für die keine Abgeschlossenheit bescheinigt ist, kann kein Einzel-Eigentum eingetragen werden. Der Mittelwert der letzten Jahre an von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohnungen im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand indiziert daher, inwiefern gegenwärtig eine Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes durch Umwandlungen maximal droht. Daher wurde als Indikator das Verhältnis der durch Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohnungen zum Gesamtwohnungsbestand herangezogen.

### 4.1.2.1 Datengrundlage

Datengrundlage für den Indikator war die Erhebung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Bauaufsichtsbehörden in Bayern. Die Datenerhebung erfolgte dabei auf Ebene der Gemeinden und reichte über die Jahre 2018 bis 2021. Differenziert wurde bei der Erhebung u.a. nach der Gesamtzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung aller Gebäude und der Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude sowie die Zahl der jeweils davon betroffenen Wohnungen. Umfassend erhoben werden konnten die Gesamtzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie die Gesamt-Anzahl der davon betroffenen Wohnungen. Die Gesamtzahl der von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohnungen korrespondiert

<sup>23</sup> Vgl. beispielsweise Landeshauptstadt München, Bericht zur Wohnungssituation in München 2014 – 2015, S. 29, 30; Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2019, S. 45.

<sup>24</sup> Vgl. beispielsweise Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2019, S. 45.

sehr stark mit den betroffenen Wohnungen in Bestandsgebäuden.<sup>25</sup> Daher konnte die Gesamtzahl der von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohnungen für die Indikation der betroffenen Wohnungen in Bestandsgebäuden verwendet werden.

Als Gesamtwohnungsbestand wurde der fortgeschriebene Wohnungsbestand des Indikators Umwandlungspotential verwandt.<sup>26</sup>

#### 4.1.2.2 Datenaufbereitung

Zur Datenaufbereitung erfolgte eine Datenvervollständigung und eine Ausreißerbereinigung. Sofern als Gesamtzahl bei den Abgeschlossenheitsvorgängen der Wert Null angegeben war, wurde als Gesamtzahl der betroffenen Wohnungen ebenfalls Null angenommen. Sofern die Gesamtzahl der betroffenen Wohnungen sich eindeutig aus dem übrigen Datensatz ergab, wurde diese eingefügt. Ein größerer Teil der Gemeinden führte die erforderlichen Statistiken erst ab dem Jahre 2019. Daher wurden die Werte aus den Jahren 2019 bis 2021 herangezogen. Insgesamt konnten auf diese Weise Daten zu den betroffenen Wohnungen und der Gesamtzahl an Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu 86,34 % der Gemeinden Bayerns gewonnen werden. Durch verschiedene Datenprüfungen wurden Werte, die nach den Grundsätzen der Statistik mit den übrigen Werten nicht in Einklang zu bringen waren, ermittelt und bereinigt.<sup>27</sup> Die Daten aus den Jahren 2018 bis 2021 wiesen eindeutig Niveauezusammenhänge auf. Im Gemeindevergleich gingen also hohe Werte in Vorjahren auch mit hohen Werten in den folgenden Jahren einher. Unter anderem wiesen Gemeinden mit hohen Werten in den Jahren 2019 und 2020 in der Tendenz auch hohe Werte im Jahre 2021 auf und umgekehrt.<sup>28</sup> Daher waren die Daten auch geeignet, um das gegenwärtige Umwandlungsgeschehen abzubilden.

**Tabelle 2: Kennwerte der Erhebung zu den Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr**

Rücklauf	Anzahl/%
Anzahl Gesamt	2056
Anzahl 3 Felder der Jahre 2019 bis 2021 gefüllt	111

<sup>25</sup> Bei den rund 50 % Gemeinden im Freistaat Bayern für die sowohl die Gesamt-Anzahl der betroffenen Wohnung als auch die Anzahl der betroffenen Wohnungen in Bestandsgebäuden vorlag, betrug der Korrelationskoeffizient (r) im Jahre 2019 rund 0,97, im Jahre 2020 rund 0,98 und im Jahre 2021 rund 0,98. Die Korrelation 2-oder-3-Jahresdurchschnittswert zu den Werten der betroffenen Wohnungen in Bestandsgebäuden betrug zum Jahre 2021 rund 0,98, zum Jahre 2020 betrug der Wert rund 0,98 und zum Jahre 2019 rund 0,94. Derartig hohe Werte kennzeichnen eine fast perfekte Korrelation.

<sup>26</sup> Vgl. zur Ermittlung unter Ziffer 4.1.1.1.

<sup>27</sup> Unter anderem wurden die Anzahl der betroffenen Wohnungen pro Abgeschlossenheitsvorgang ermittelt. Sofern hier Werte oberhalb der dreifachen Standardabweichung vom Mittelwert vorlagen, wurden sie durch den Mittelwert der Verteilung ersetzt.

<sup>28</sup> Die Werte für den Korrelationskoeffizienten nach Pearson (r) der Gesamtzahl der betroffenen Wohnungen wiesen zwischen den Jahren 2019 und 2020 einen Wert von 0,95, zwischen den Jahren 2020 und 2021 einen Wert von 0,98 und zwischen den Jahren 2019 und 2021 einen Wert von 0,95 auf. Derartig hohe Werte kennzeichnen eine fast perfekte Korrelation.

Rücklauf	Anzahl/%
Anzahl 2 Felder der Jahre 2019 bis 2021 gefüllt	1665
Anteil 2 und 3 Felder gefüllt	86,34 %

Quelle: FUB IGES 2022

Die Daten wurden dann für die weitere Bearbeitung zugrunde gelegt.

#### 4.1.2.3 Ermittlung Schwellenwert

Der Schwellenwert wurde auf der Grundlage der für Gesamt-Bayern vorliegenden Werte an von Umwandlungen betroffenen Wohnungen und des Gesamt-Wohnungsbestandes ermittelt.

Zur Bildung des Verhältniswertes wurden als Nenner das 3-Jahres-Mittel der Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Jahre 2019 bis 2021 aller Gemeinden, für die Werte vorlagen, verwandt. Das arithmetische Mittel der Jahre 2019 bis 2021 wurde verwandt, um einen repräsentativen Wert für die jährlich zu erwartenden Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu erhalten. Auf diese Weise wurde vermieden, dass höhere oder niedrigere Werte in Einzeljahren stellvertretend für das Umwandelungsgeschehen gezählt wurden. Es wurde aus den vorliegenden Werten an betroffenen Wohnungen in den insgesamt vorliegenden Gemeinden aus den Jahren 2019 bis 2021 berechnet.

Zur Ermittlung des Nenners des Verhältniswertes wurde der Gesamtwohnungsbestand 2021 für die Gemeinden, für die Werte vorlagen, auf der Grundlage der Zensuserhebung 2011 und der Baufertigstellungen in den Jahren 2011 bis 2021 verwandt.

Auf dieser Grundlage berechnet betrug der Schwellenwert 0,5228 %.

#### 4.1.2.4 Datenauswertung

Die Datenauswertung zur Ermittlung der Verhältniszahl für die Gemeinden erfolgte nach folgenden Maßgaben.

Zur Berechnung der Verhältniszahl für die Gemeinden war ein Mittelwert für die jährlich zu erwartenden betroffenen Wohnungen und ein Wert für den Gesamtbestand an Wohnungen zu ermitteln.

Der Zähler mit den jährlich zu erwartenden Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurde auf Grundlage der vorstehend genannten Erhebung ermittelt. Um einen repräsentativen Wert für die jährlich zu erwartenden Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu erhalten, wurde auch hier entsprechend der Ermittlung des Schwellenwertes das arithmetische Mittel der Jahre 2019 bis 2021 herangezogen.

Als Nenner wurde der jeweils in der Gemeinde ermittelte Gesamtwohnungsbestand verwendet.

Die Werte des anteiligen arithmetischen 3-Jahres-Mittel an von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Gemeinden wiesen folgende Verteilung auf.

**Tabelle 3: Maßzahlen zur Beschreibung der Verteilung der Anteilswerte der betrachteten 208 Gemeinden bei dem Indikator Umwandlungsgeschehen**

Maßzahl	Wert
Anzahl betrachtete Gemeinden	208
Median	0,51 %
Wert 1. Quartil	0,30 %
Wert 2. Quartil	0,51 %
Wert 3. Quartil	0,81 %
Quartilsabstand	0,51 %-Punkte
1,5 IQR	1,58 %-Punkte
3 IQR	2,34 %-Punkte
Teilergebnis Minimum	0,00%
Teilergebnis Maximum	4,11%

Quelle: FUB IGES 2022

Bei Gemeinden, deren anteiliges Umwandlungsgeschehen den Schwellenwert nicht überschritt, war der Indikator nicht einschlägig. Gemeinden, deren Wert den Schwellenwert überschritt, wurden als Gemeinden mit überdurchschnittlichem Umwandlungsgeschehen eingestuft.

#### 4.1.2.5 Teilergebnis

An dem Schwellenwert gemessen, wiesen 104 Gemeinden überdurchschnittliche Werte bei dem Indikator Umwandlungsgeschehen auf.

## 4.2 Aufstellen der Entscheidungskriterien und Bestimmung der Gebietskulisse

Die genannten Indikatoren weisen je für sich eine Aussagerichtung im Hinblick auf die Umwandlung von Wohnungen und den Schutzzweck der Verordnung auf. Während das Umwandlungspotential die potentiellen zukünftigen Umwandlungsmöglichkeiten in der Gemeinde darstellt, kennzeichnet die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen die bisherige durchschnittliche maximale Anzahl der Umwandlungen der letzten Jahre. Dadurch, dass die einzelnen Werte der Gemeinden als Anteilswerte ermittelt wurden, waren die einzelnen Indikatorenwerte der Gemeinden miteinander vergleichbar.

### 4.2.1 Grenzwerte der Indikatoren

Für die Anwendung der Nutzwertanalyse wurden die für die zwei Indikatoren abgeleiteten Schwellenwerte angesetzt. Datenwerte für die Anzahl an Abgeschlossenheitsbescheinigungen auf Bundesebene standen nicht zur Verfügung. Denn es gibt keine so geführte flächendeckende Statistik. Als Schwellenwerte zur Verfügung standen aber Durchschnittswerte für Bayern insgesamt.<sup>29</sup> Mit diesen Durchschnittsschwellenwerten konnten die Durchschnittswerte der einzelnen Gemeinden verglichen werden. Für die Ermittlung der Gebietskulisse nach § 250 BauGB erfolgte eine Differenzierung nach zwei Kategorien. Lag der Wert für den Indikator der jeweiligen Gemeinde oberhalb des Schwellenwertes, wurde ein Wert von „1“ bzw. „ja“ (Indikator erfüllt) und unterhalb des Grenzwertes ein Wert von „0“ bzw. „-“ (Indikator nicht erfüllt) angenommen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Rahmen der Modellanalyse angesetzten Grenzwerte für die zwei Indikatoren sowie die Anteile der jeweils betroffenen Gemeinden auf.

**Tabelle 4: Übersicht über die Grenzwerte und den Anteil der Gemeinden auf den verwandten Indikatoren**

Indikator	Keine Einschlägigkeit		Einschlägigkeit	
	Schwellenwert	Anteil Gemeinden	Schwellenwert	Anteil Gemeinden
Indikator für Gesamtumwandlungspotential	Anteil unter oder gleich 21,13 %	60,10 %	Anteil über 21,13 %	39,90 %
Indikator für die Anzahl tatsächlicher Umwandlungen	Anteil unter oder gleich 0,5228 %	50,00 %	Anteil über 0,5228 %	50,00 %

Quelle: FUB IGES 2022

<sup>29</sup> Siehe unter Ziffer 4.1.1.3 und Ziffer 4.1.2.3.

## 4.2.2 Gewichtung der Indikatoren

Zur Verdichtung der einzelnen Einschätzungen und Beurteilungen der zwei ausgewerteten Indikatoren auf einen Punktwert muss im Rahmen einer Nutzwertanalyse eine entsprechende Gewichtung vorgenommen werden.

Vor dem Hintergrund, dass sachlich beide Indikatoren für die Identifikation von angespannten Wohnungsmärkten im Hinblick auf Umwandlungen Relevanz haben, wurden die Indikatoren gleichgewichtet. Denn sowohl das Umwandelungspotential als auch das Umwandelungsgeschehen weisen in ähnlichem Maße auf eine Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes durch Umwandlungen hin. Für die Ermittlung des Gesamtergebnisses für die Gemeinden in Bayern ergeben sich daher folgende Gewichtungskoeffizienten:

Indikator		Modellgewicht
1	Indikator Umwandelungspotential	50 %
2	Indikator Umwandelungsgeschehen	50 %
Insgesamt		100,0 %

Quelle: FUB IGES 2022

## 4.2.3 Grenzwert für die Gebietskulisse

Abschließend erfolgte die Festlegung des Grenzwerts für die Gesamtpunktzahl, ab dem eine Gemeinde in Bayern in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB aufgenommen wird.

Aus der Nutzwertanalyse ergab sich für jede Gemeinde und jeden Indikator ein Punktwert. Aufgrund der einheitlichen Gewichtung konnten sich aus dem Modell drei Ausprägungen ergeben. Es konnten maximal 2 Punkte und minimal 0 Punkte erreicht werden. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung der Ausprägungen in den 208 betrachteten Gemeinden im Freistaat Bayern:

- 0 Punkte: 71 Gemeinden, 34,13 %
- 1 Punkt: 87 Gemeinden, 41,83 %
- 2 Punkte: 50 Gemeinden, 24,04 %

Die Analyse der Punktsummen der 208 betrachteten Gemeinden ergab folgende Werte für verschiedene statistische Maßzahlen zur näheren Beschreibung der Verteilung:

**Tabelle 5: Maßzahlen zur Beschreibung der Verteilung der Gesamtpunktzahl der Gemeinden**

Maßzahl	Wert in Punkten
Median	1
1. Quartil	0
2. Quartil	1
3. Quartil	1
Quartilsabstand (Interquartile Range – IQR)	1
Eineinhalbfacher Quartilsabstand (1,5 x IQR)	1,50
3. Quartil zzgl. Eineinhalbfacher Quartilsabstand (3. Quartil + 1,5 IQR)	2,50
Arithmetische Mittel (AM)	0,90
Varianz (Var)	0,57
Standard Abweichung (Std. Abw.)	0,76
Arithmetisches Mittel zzgl. 1 x STABW	1,66
Arithmetisches Mittel zzgl. 1,5 x STABW	2,03
Arithmetisches Mittel zzgl. 2 x STABW	2,41
Arithmetisches Mittel zzgl. 3 x STABW	3,17

Quelle: FUB IGES 2022

Die vorstehend genannten Maßzahlen wurden für die sachgerechte Ermittlung der Schwelle zur Aufnahme in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB verwendet. Es war zu bestimmen, ob für die Aufnahme in die Gebietskulisse die Erfüllung eines Indikators ausreicht oder ob die Erfüllung von zwei Indikatoren zu fordern ist. Nach § 250 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 201a Satz 3 BauGB ist eine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen bei der Gebietsbestimmung für eine Verordnung nach § 250 BauGB erforderlich. Aufgrund der intendierten Schutzwirkung sowie der Zielrichtung der gesetzlichen Regelung des § 250 BauGB stellt die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts daher nur dann ein geeignetes und erforderliches Mittel dar, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum gerade aufgrund einer hohen Umwandlungstätigkeit in der jeweiligen Gemeinde besonders gefährdet ist (besondere umwandlungsspezifische Gefährdung). Eine solche umwandlungsspezifische Gefährdung kann angenommen werden bei kumulativer Erfüllung der beiden ermittelten Indikatoren Umwandlungsgeschehen und Umwandlungspotential.

Übertragen auf die Verteilung der Punktwerte in den Gemeinden zur Bestimmung der Gebietskulisse nach § 250 BauGB bedeutet dies, dass sich die Gemeinden, die in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB aufzunehmen sind, ebenfalls deutlich von den übrigen Gemeinden unterscheiden müssen. Es müssen also für die Gemeinden, die aufgenommen werden, deutlich höhere Punktwerte vorliegen. Eine solche Punktegrenze für Gemeinden kann nach den Grundlagen der Statistik mit den Grundsätzen der Ausreißer- und Extremwertbestimmung abgeleitet werden. Ausreißer in diesem Sinne sind Werte, die sich auffällig oder auch deutlich von den Werten der Vielzahl der anderen Werte unterscheiden. Ausreißer können unter anderem auf Grundlage von Mittelwert



und Standardabweichung sowie auf der Grundlage der Quartile und des Quartilsabstands bestimmt werden.<sup>30</sup>

Unter Anwendung der in Tabelle 5 ermittelten Maßzahlen ist eine Bestimmung der Punktegrenze für Ausreißer möglich.

Eine Ableitung auf Grundlage des Mittelwertes zuzüglich von zwei Standardabweichungen bestimmt den Grenzwert hauptsächlich anhand der Reihenfolge und Verhältnisse der Wertausprägungen. In diesem Sinne stellen Gemeinden mit einem Punktwert, der mehr als 2,41 Punkte beträgt, auffällige Abweichungen nach oben dar.

Mit einer Ableitung auf der Basis des sog. Oberen 3. Quartils zuzüglich des eineinhalbfachen des Quartilsabstands (2,5 Punkte) werden Ausreißer nach ihrem Rang im Verhältnis zur Verteilung der übrigen Werte ermittelt. In diesem Sinne stellen Gemeinden mit einem Punktwert, der mehr als 2,5 Punkte beträgt, auffällige Abweichungen nach oben dar.

Unter der Berücksichtigung der Verteilung der in der vorstehenden Tabelle aufgeführten Punktzahlen und der Modellkonstellation ist es daher sachgerecht, jedenfalls nur Gemeinden mit zumindest Punktwerten von 2 in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB aufzunehmen. Es sind also beide Indikatoren zu erfüllen. Denn erst dann weisen diese Gemeinden nach beiden Methoden der Ausreißerbestimmung (Mittelwert plus eineinhalbfache der Standardabweichung bzw. 3. Quartil plus dem eineinhalbfachen des Quartilsabstands) überhaupt erst eine gewisse Auffälligkeit auf.

Im Ergebnis sind daher unter Berücksichtigung der notwendigen Punktzahl von 2 Punkten insgesamt 50 Gemeinden in die Gebietskulisse aufzunehmen.

---

<sup>30</sup> Vgl. beispielsweise Vgl. beispielsweise Eckstein, Statistik für Wirtschaftswissenschaftler, eine Realbasierte Einführung mit SPSS, 6. Auflage 2019, S. 121 oder Völkl/Korb, Deskriptive Statistik, 2018, S. 100.

## 5 ERMITTLUNG GRENZWERT WOHNUNGS- ANZAHL GEBÄUDE

Die oben genannten Indikator Daten wurden zur Differenzierung herangezogen, um zu ermitteln, ab welcher Anzahl von Wohnungen die Gebäude dem Anwendungsbereich der Verordnung unterliegen.

Datengrundlage für die Untersuchung der Größen-Differenzierung waren ebenfalls die klassierten Daten des Zensus 2011, die durch die Daten der Baufertigstellungsstatistik fortgeschrieben wurden. Sie lagen jeweils gemeindeweise differenziert nach der Art des Eigentümers und Größe der Wohngebäude (gemessen nach Anzahl der Wohnungen) vor. Die Größe der Wohngebäude lag nur klassiert nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie nach Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 Wohnungen, Mehrfamilienhäusern mit 7 bis 12 Wohnungen und Mehrfamilienhäusern mit 13 oder mehr Wohnungen vor.

Die Daten der Gemeinden der auf Grundlage des § 201a BauGB erlassenen Gebietsbestimmungsverordnung Bau wurden zur Auswertung aufbereitet. Es wurde zum einen der Gesamtwohnungsbestand abzüglich des Wohnungsbestandes der sog. Gemeinnützigen Eigentümer (Bund/Land/Kommune/Genossenschaften/Organisationen ohne Erwerbzweck) ermittelt. Die Gemeinnützigen Eigentümer wurden abgezogen, da diese als langfristige Bestandhalter ohnehin nur in untergeordnetem Rahmen am Umwandlungsgeschehen teilnehmen und daher für die Grenzwertermittlung nicht relevant sind.<sup>31</sup> Zum anderen wurde der Wohnungsbestand privater Eigentümer als natürliche Person differenziert nach Wohnungsgrößenklassen ermittelt.

Die Wohnungsbestände lagen jeweils differenziert nach den genannten Größenklassen der Wohnhäuser vor (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohnungen; Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 12 Wohnungen und Mehrfamilienhäuser mit 13 und mehr Wohnungen).

Zur Auswertung wurden für die verschiedenen Größenklassen die Anteile der privaten Eigentümer bestimmt. Die Anteilswerte sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

<sup>31</sup> Vgl. auch unter Ziffer 3.1 und Ziffer 4.1.1 f. sowie; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Kommunale Wohnungsbestände: Mietgestaltung – Ausweitung – Investitionen - Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018, S. 56 ff.; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland, Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015, S. 48 ff. oder Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen - Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen, S 33 ff.

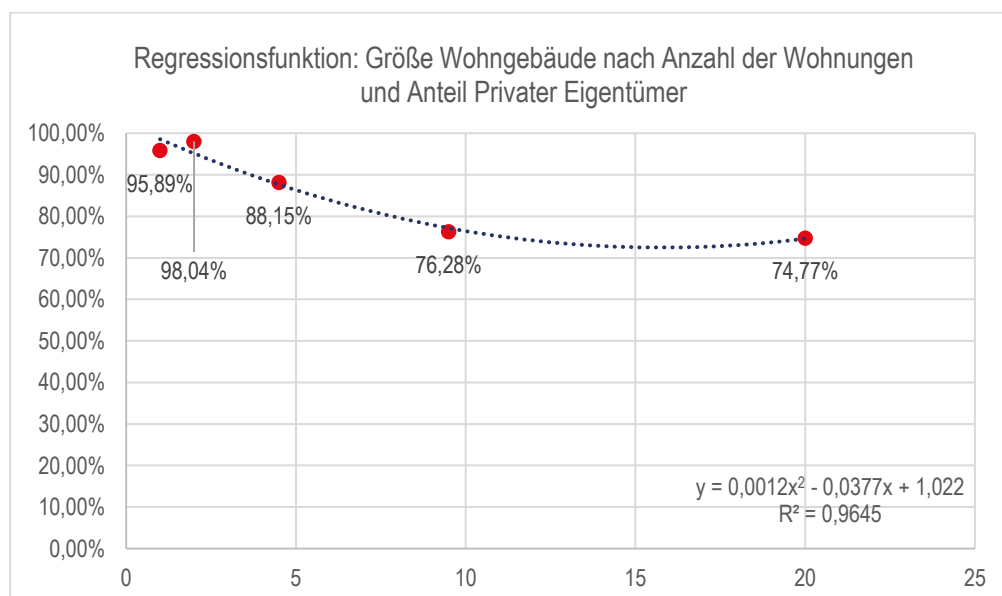
**Tabelle 6: Vorliegende Klassenmittelwerte für Anteile privater Eigentümer in Wohngebäuden unterschiedlicher Größe (Anzahl Wohnungen) in der Gebietskulisse § 201a BauGB**

Größe Wohngebäude – Wert bzw. Klasse	Einfamilienhaus – 1 Whg.	Zweifamilienhaus – 2 Whg.	Mehrfamilienhaus – 3 bis 6 Whg.	Mehrfamilienhaus – 7 bis 12 Whg.	Mehrfamilienhaus – über 13 Whg.
Wert/Klassenmittelwert	1	2	4,5	9,5	20
Anteil privater Eigentümer	95,89%	98,04%	88,15%	76,28%	74,77%

Die Werte zeigen einen deutlichen Zusammenhang zwischen der Größe des Wohngebäudes nach Anzahl der Wohnungen und dem Anteil privater Eigentümer.

Um über alle Wohnungsgrößen als ganze Zahlen Einzelwerte auszuweisen, wurde ein Regressionsmodell angesetzt. Als Eingangswerte wurden die sechs Größenklassen an Wohnhäusern, die Anteilwerte und – soweit erforderlich – die Klassenmittelwerte<sup>32</sup> herangezogen. Bei der nach oben offenen Klasse (Mehrfamilienhaus über 13 Wohnungen) wurde als Klassenmittelwert der teilweise in der amtlichen Statistik vorfindliche Oberwert „20 und mehr“ angesetzt. Auf der Grundlage dieser Werte wurde eine polynomische Regressionsfunktion abgeleitet. Die Gestalt der Funktion ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abbildung 1: Regressionsfunktion – Modellierung Funktion der Anteilswerte privater Eigentümer an Wohngebäuden unterschiedlicher Größe (Anzahl Wohnungen) in der Gebietskulisse**



<sup>32</sup> Klassenmittelwerte: 3 bis 6 Wohnungen: 4,5; 7 bis 13 Wohnungen: 9,5; 13 und mehr Wohnungen: 20.

Die Regressionsfunktion weist bei der vorliegenden Gestalt einen Wert für das Bestimmtheitsmaß ( $R^2$ ) von 0,9645 auf. Dies ist als sehr hoher Wert für die Güte der Regressionsfunktion anzusehen. Aus diesem Grund wurde die Formel der Regressionsfunktion zur kontinuierlichen Schätzung des Anteils der privaten Eigentümer bei unterschiedlichen Größen von Mehrfamilienhäusern nach Anzahl der Wohnungen verwandt. Unter Ansatz der unterschiedlichen Wohngebäudegrößen gemessen an der Anzahl der Wohnungen, konnten für unterschiedliche Größen von Wohngebäuden Anteilswerte privater Eigentümer ermittelt werden.

Bei der Auswertung zeigte sich, dass Mehrfamilienhäuser bis zehn Wohnungen pro Haus mit 76,50 % weit überwiegend in der Hand privater Eigentümer liegen. Die ermittelten Werte entsprechen näherungsweise auch den Beobachtungen aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen aus dem Jahre 2018 für den Freistaat Bayern und dort der Auswertung der Standardtabelle 7 sowie der Auswertung der in dem vorliegenden Gutachten verwendeten Zensus-Fortschreibung für den Freistaat Bayern.<sup>33</sup> Sie wurden daher als plausibel zugrunde gelegt.

Die Größendifferenzierung gemäß § 250 Abs. 1 S. 6 BauGB hat den Sinn und Zweck, Kleineigentümer und natürliche Personen vor Einschränkungen der Nutzung des Eigentums aus Familiengründen, aus Gründen des Mieterinteresses und aus notwendigen wirtschaftlichen Gründen zu bewahren.

Nach den Untersuchungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) setzen sich private Eigentümer als natürliche Person zu einem größeren Teil aus Selbstnutzern oder Anlegern zur Sicherung der Altersvorsorge zusammen.<sup>34</sup> Diese Eigentümer tendieren zu längerer Haltung des Wohnungsbestandes und einer moderaten Modernisierungs- und Mietpolitik. Dies unterscheidet sie in Teilen von kapitalfinanzierten Unternehmen.

In der Regel sind private Eigentümer als natürliche Personen langfristige Bestandhalter. Die Umwandlung und der anschließende Verkauf erfolgt schon aus steuerlichen Gründen eher selten.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Vgl. Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen, Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Heft 1, 2018.

<sup>34</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern; BBSR-Online-Publikation 02/2015, Bonn, April 2015, S. 80 ff.

<sup>35</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern; BBSR-Online-Publikation 02/2015, Bonn, April 2015, S. 107.

Das Investitionsverhalten ist im Allgemeinen absolut vorrangig durch die Substanzerhaltung und die langfristige Vermietbarkeit gekennzeichnet.<sup>36</sup> Durch die Gesetzesreformen zur Beschränkung von Modernisierungsmieterhöhungen sind Mieter auch gemeinhin vor sog. Luxusmodernisierungen geschützt.<sup>37</sup>

Auch weisen private Eigentümer im Allgemeinen ein moderates Bewirtschaftungsverhalten auf. Insbesondere bei Selbstverwaltung der Einheiten werden eher selten Index- und Staffelmietverträge eingesetzt. Nach Erhebungen des BBSR weisen 90 % der Mietverträge keine solche Mietvertragsinhalte auf.<sup>38</sup>

Um die Ziele der Verordnung – Verhinderung von steigenden Mieten und Verdrängung angestammter Mieterschichten – zu erreichen, ist eine Einschränkung der Verkehrsfähigkeit von Eigentumswohnungen gerade bei Kleineigentümern nach den Erkenntnissen des BBSR kontraproduktiv. Die Nichtanwendung der Umwandlungsbeschränkungen auf private Eigentümer sichert die Verkehrsfähigkeit von Einzelwohnungen. Sie führt damit gerade auch dazu, dass Kleineigentümer und nicht nur institutionelle Unternehmen die Möglichkeit haben, am Wohnungsmarkt teilzunehmen.

Im Hinblick auf den Marktzugang ermöglicht die Aufteilung von unaufgeteilten Bestandsgebäuden einem breiteren Kreis von privaten natürlichen Personen überhaupt erst Wohnungseigentum zu begründen. Denn die finanziellen Mittel sind in der Regel geringer als bei Unternehmen.<sup>39</sup> Die Möglichkeit Wohnungen umzuwandeln unterstützt auch den Marktverbleib von Privateigentümern. Denn dann können Privateigentümer beispielsweise für unvorhergesehene Kosten oder Mietausfälle Einzelwohnungen verkaufen.

Ein weiterer indirekter Effekt des Umwandlungsverbots ist es, dass auf dem Markt für gebrauchte Eigentumswohnungen das Angebot zugunsten ungeteilter Objekte beschränkt wird. Dies führt dazu, dass sich die Nachfrage auf dem engen Markt auch in Richtung des direkten Substitutionsguts Neubau-Eigentumswohnungen verlagert. Dies hat regelmäßig zur Folge, dass dort die Preise steigen. Steigende Preise bei den Neubauwohnungen führen wiederum dazu, dass kapitalanlegende Eigentümer die Wohnungen zur Deckung der Annuität zu höheren Preisen vermieten.

Aus diesen Gründen werden durch die Aufteilungsmöglichkeit von Mehrfamilienhäusern auch allgemein am Wohnungsmarkt mit der Verordnung verfolgte Ziele gesichert.

---

<sup>36</sup> Vgl. Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern; BBSR-Online-Publikation 02/2015, Bonn, April 2015, S. 166.

<sup>37</sup> Vgl. Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) vom 21.12.2018 zum 1.1.2019 in Kraft getreten.

<sup>38</sup> Vgl. Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern; BBSR-Online-Publikation 02/2015, Bonn, April 2015, 137.

<sup>39</sup> Vgl. Erhebungen zu Kaufabsichten in BBSR, Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, S. 117.

Denn das Investitions- und Bewirtschaftungsverhaltens von privaten Eigentümern im Allgemeinen sichert tendenziell bezahlbaren Mietwohnraum.

Aus diesen Gründen ist es sachgerecht, die Größendifferenzierung für die Geltung der Verordnung an den tatsächlichen Verhältnissen der Eigentümerschaft von Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größe in Bayern und der Gebietskulisse auszurichten. Insbesondere in den angespannten Wohnungsmärkten sollte eine Konzentration auf Vermieterseite bei großen Anbietern vermieden werden. Bei einer Größe der Wohngebäude von zehn Wohnungen sind in der Gebietskulisse nach § 250 BauGB insgesamt über drei Viertel der Eigentümer private Eigentümer.

Aus diesen Gründen erachtet es FUB IGES als sachgerecht, bestehende Wohngebäude mit bis zu zehn Wohnungen vom Geltungsbereich der Verordnung auszunehmen.

## 6 ERGEBNISSE

Auf Grundlage der vorstehenden Erwägungen sind die Ergebnisse für die Gebietskulisse und die Größendifferenzierung zur Geltung der Begutachtung wie folgt:

### 6.1 Liste der Gebietskulisse § 250 BauGB

Die in der folgenden Liste enthaltenen Gemeinden wurden in die Gebietskulisse aufgenommen:

Tabelle 7: Liste der Gemeinden zur Aufnahme in die Gebietskulisse nach § 250 BauGB

Amtlicher Gemeindegemeinschaftsschlüssel (AGS)	Name Gemeinde	Einschlägigkeit Indikator 1 (Umwandlungspotential)	Einschlägigkeit Indikator 2 (Umwandlungsgeschehen)	Einschlägigkeit 2 Indikatoren
09161000	Ingolstadt (Krfr. St.)	ja	ja	ja
09162000	München, Landeshauptstadt	ja	ja	ja
09163000	Rosenheim (Krfr. St.)	ja	ja	ja
09172114	Bad Reichenhall, GKSt.	ja	ja	ja
09173115	Bichl	ja	ja	ja
09173137	Münsing	ja	ja	ja
09174115	Dachau, GKSt.	ja	ja	ja
09175122	Grafring b. München, St.	ja	ja	ja
09175124	Kirchseeon, M.	ja	ja	ja
09175127	Markt Schwaben, M.	ja	ja	ja
09175135	Poing	ja	ja	ja
09178120	Eching	ja	ja	ja
09178143	Moosburg a. d. Isar, St.	ja	ja	ja
09179121	Fürstenfeldbruck, GKSt.	ja	ja	ja
09179123	Germering, GKSt.	ja	ja	ja
09179145	Puchheim, St.	ja	ja	ja
09181130	Landsberg am Lech, GKSt.	ja	ja	ja
09182111	Bad Wiessee	ja	ja	ja
09182116	Gmund a. Tegernsee	ja	ja	ja
09182129	Rottach-Egern	ja	ja	ja
09182131	Schliersee, M.	ja	ja	ja
09182132	Tegernsee, St.	ja	ja	ja
09184123	Haar	ja	ja	ja
09184127	Höhenkirchen-Siegertsbrunn	ja	ja	ja
09184147	Unterföhring	ja	ja	ja
09184148	Unterhaching	ja	ja	ja
09185149	Neuburg a. d. Donau, GKSt.	ja	ja	ja
09187117	Bad Aibling, St.	ja	ja	ja
09187118	Bernau a. Chiemsee	ja	ja	ja
09187120	Brannenburg	ja	ja	ja
09187157	Oberaudorf	ja	ja	ja
09187167	Riedering	ja	ja	ja
09187177	Stephanskirchen	ja	ja	ja
09187182	Wasserburg a. Inn, St.	ja	ja	ja
09188141	Tutzing	ja	ja	ja
09189155	Traunstein, GKSt.	ja	ja	ja
09261000	Landshut (Krfr. St.)	ja	ja	ja
09262000	Passau (Krfr. St.)	ja	ja	ja
09362000	Regensburg (Krfr. St.)	ja	ja	ja
09461000	Bamberg (Krfr. St.)	ja	ja	ja

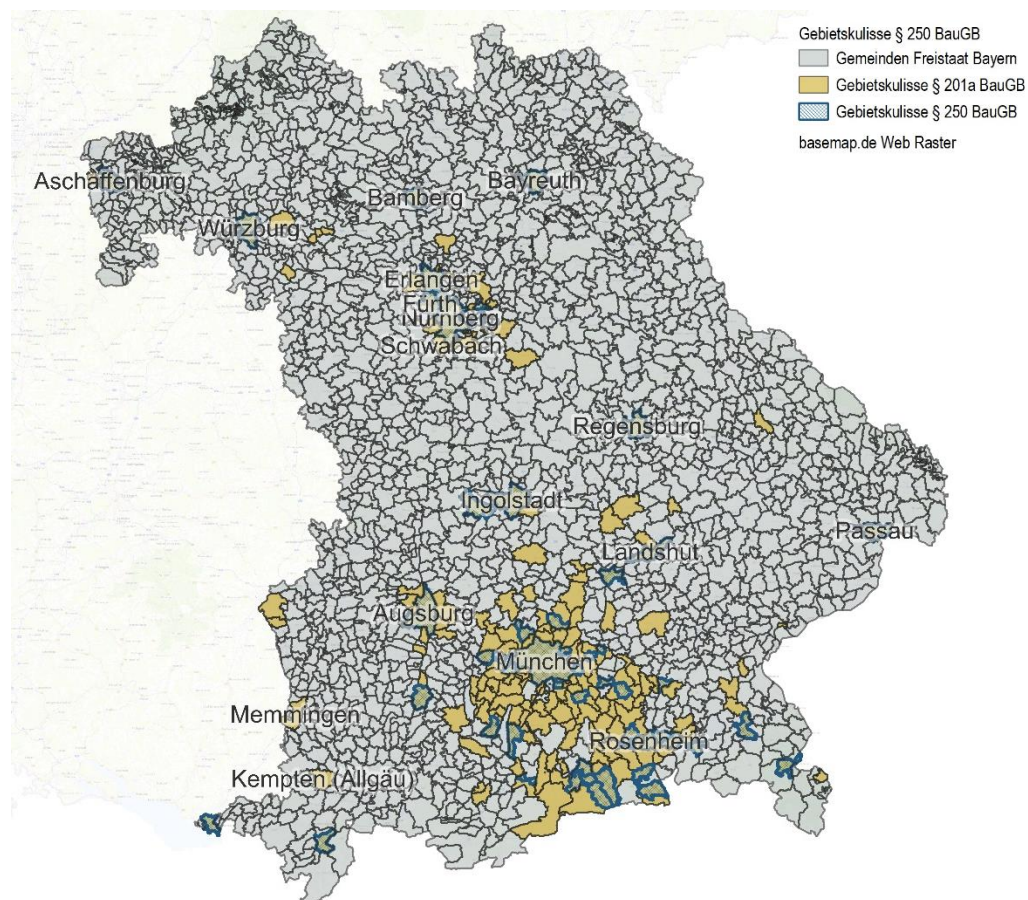
Amtlicher Gemeindegemeinschaftsschlüssel (AGS)	Name Gemeinde	Einschlägigkeit Indikator 1 (Umwandlungspotential)	Einschlägigkeit Indikator 2 (Umwandlungsgeschehen)	Einschlägigkeit 2 Indikatoren
09462000	Bayreuth (Krfr. St.)	ja	ja	ja
09562000	Erlangen (Krfr. St.)	ja	ja	ja
09563000	Fürth (Krfr. St.)	ja	ja	ja
09564000	Nürnberg (Krfr. St.)	ja	ja	ja
09574152	Röthenbach a. d. Pegnitz, St.	ja	ja	ja
09661000	Aschaffenburg (Krfr. St.)	ja	ja	ja
09663000	Würzburg (Krfr. St.)	ja	ja	ja
09761000	Augsburg (Krfr. St.)	ja	ja	ja
09776116	Lindau (Bodensee), GKSt.	ja	ja	ja
09780139	Sonthofen, St.	ja	ja	ja



## 6.2 Karte der Gebietskulisse nach § 250 BauGB

Die Lage der Gemeinden in der Gebietskulisse ist der folgenden Karte zu entnehmen:

Abbildung 2: Karte der Gebietskulisse nach § 250 BauGB



## 6.3 Liste der Gemeinden mit Datenwerten

Die Datenwerte der Gemeinden sind der folgenden Liste zu entnehmen:

Amtlicher Gemeindegemeinschaftsschlüssel (AGS)	Name Gemeinde	Anteil Wohnungen Mehrfamilienwohnhäuser private Akteure am Gesamt Wohnungsbestand	Indikator Umwandlungspotential erfüllt	Anteil 3-Jahres-Mittel Abgeschlossenheitsbescheinigungen am Wohnungsbestand Gesamt	Indikator Umwandlungsgeschehen erfüllt
09161000	Ingolstadt (Krfr. St.)	33,48%	ja	0,63%	ja
09162000	München, Landeshauptstadt	36,72%	ja	0,75%	ja
09163000	Rosenheim (Krfr. St.)	26,65%	ja	0,56%	ja
09171122	Kirchweidach	17,57%	-	0,82%	ja
09171130	Stammham	5,84%	-	0,00%	-
09172114	Bad Reichenhall, GKSt.	34,28%	ja	0,90%	ja
09172124	Marktschellenberg, M.	24,09%	ja	0,35%	-
09173112	Bad Tölz, St.	28,69%	ja	0,45%	-
09173113	Benediktbeuern	23,05%	ja	0,41%	-
09173115	Bichl	22,27%	ja	0,66%	ja
09173120	Egling	16,12%	-	0,56%	ja
09173124	Gailßach	25,75%	ja	0,35%	-
09173126	Geretsried, St.	19,19%	-	0,46%	-
09173130	Icking	10,10%	-	0,30%	-
09173135	Lenggries	26,25%	ja	0,30%	-
09173137	Münzing	22,54%	ja	1,08%	ja
09173140	Reichersbeuern	25,75%	ja	0,27%	-
09173145	Wackersberg	22,86%	ja	0,17%	-
09173147	Wolftratshausen, St.	17,17%	-	0,71%	ja
09174113	Bergkirchen	17,02%	-	0,21%	-
09174115	Dachau, GKSt.	23,66%	ja	0,61%	ja
09174121	Haimhausen	12,59%	-	1,14%	ja
09174126	Karlsfeld	19,66%	-	0,75%	ja
09174131	Markt Indersdorf, M.	15,10%	-	0,71%	ja
09174135	Odelzhausen	15,30%	-	2,64%	ja
09174136	Petershausen	16,50%	-	0,57%	ja
09174146	Sulzemoos	17,04%	-	0,61%	ja
09175111	Anzing	17,04%	-	0,34%	-
09175112	Aßling	14,29%	-	0,21%	-
09175113	Baiern	13,37%	-	0,55%	ja
09175114	Bruck	7,96%	-	0,00%	-
09175115	Ebersberg, St.	13,25%	-	0,44%	-
09175116	Egmatting	13,06%	-	0,19%	-
09175118	Forstinning	16,70%	-	0,86%	ja
09175119	Frauenneuharting	14,13%	-	0,00%	-
09175121	Glonn, M.	20,70%	-	0,37%	-
09175122	Grafring b. München, St.	21,31%	ja	1,89%	ja
09175123	Hohenlinden	19,87%	-	1,64%	ja
09175124	Kirchseeon, M.	23,32%	ja	0,53%	ja
09175127	Markt Schwaben, M.	25,11%	ja	0,60%	ja
09175131	Oberpfraammers	17,22%	-	0,49%	-
09175132	Vaterstetten	19,69%	-	0,78%	ja
09175133	Pliening	20,92%	-	0,27%	-
09175135	Poing	25,99%	ja	0,63%	ja
09175136	Emmering	11,22%	-	0,34%	-
09175137	Steinhöring	22,41%	ja	0,18%	-
09175139	Zorneding	15,08%	-	0,97%	ja
09177115	Dorfen, St.	14,83%	-	0,54%	ja
09177117	Erding, GKSt.	20,98%	-	0,66%	ja
09178115	Attenkirchen	13,90%	-	1,21%	ja

Amtlicher Gemeindegemeinschaftsschlüssel (AGS)	Name Gemeinde	Anteil Wohnungen Mehrfamilienwohnhäuser private Akteure am Gesamt Wohnungsbestand	Indikator Umwandlungspotential erfüllt	Anteil 3-Jahres-Mittel Abgeschlossenheitsbescheinigungen am Wohnungsbestand Gesamt	Indikator Umwandlungsge-schehen erfüllt
09178120	Eching	25,64%	ja	1,15%	ja
09178124	Freising, GKSt.	25,90%	ja	0,34%	-
09178130	Hallbergmoos	34,65%	ja	0,30%	-
09178143	Moosburg a. d. Isar, St.	26,49%	ja	1,33%	ja
09178145	Neufahrn b. Freising	18,32%	-	1,08%	ja
09178157	Zolling	21,03%	-	0,90%	ja
09179113	Alling	16,54%	-	0,59%	ja
09179118	Eichenau	8,25%	-	0,09%	-
09179121	Fürstenfeldbruck, GKSt.	28,11%	ja	1,12%	ja
09179123	Germering, GKSt.	24,38%	ja	0,68%	ja
09179126	Gröbenzell	13,40%	-	0,48%	-
09179134	Maisach	22,58%	ja	0,41%	-
09179142	Olching, St.	21,04%	-	0,45%	-
09179145	Puchheim, St.	22,31%	ja	0,63%	ja
09180124	Murnau a. Staffelsee, M.	23,28%	ja	0,49%	-
09180132	Seehausen a. Staffelsee	15,73%	-	0,75%	ja
09181114	Dießen am Ammersee, M.	14,41%	-	0,61%	ja
09181128	Kaufering, M.	12,85%	-	0,21%	-
09181130	Landsberg am Lech, GKSt.	21,94%	ja	1,04%	ja
09182111	Bad Wiessee	31,17%	ja	0,90%	ja
09182114	Fischbachau	27,86%	ja	0,46%	-
09182116	Gmund a. Tegernsee	24,87%	ja	0,59%	ja
09182119	Hausham	35,72%	ja	0,45%	-
09182120	Holzkirchen, M.	20,83%	-	0,89%	ja
09182123	Irschenberg	15,54%	-	1,20%	ja
09182124	Kreuth	35,04%	ja	0,30%	-
09182125	Miesbach, St.	21,12%	-	0,91%	ja
09182127	Otterfing	19,83%	-	0,96%	ja
09182129	Rottach-Egern	26,64%	ja	0,54%	ja
09182131	Schliersee, M.	26,37%	ja	0,92%	ja
09182132	Tegernsee, St.	25,39%	ja	0,53%	ja
09182137	Weyarn	22,45%	ja	0,30%	-
09184112	Aschheim	20,40%	-	0,35%	-
09184113	Baierbrunn	9,99%	-	0,54%	ja
09184114	Brunnthal	19,38%	-	1,05%	ja
09184118	Feldkirchen	27,20%	ja	0,29%	-
09184119	Garching b. München, St.	31,21%	ja	0,48%	-
09184120	Gräfelfing	16,50%	-	0,43%	-
09184121	Grasbrunn	14,09%	-	0,34%	-
09184122	Grünwald	16,23%	-	0,59%	ja
09184123	Haar	26,90%	ja	1,64%	ja
09184127	Höhenkirchen-Siegertsbrunn	21,42%	ja	1,72%	ja
09184129	Hohenbrunn	14,21%	-	0,50%	-
09184130	Ismaning	20,82%	-	0,26%	-
09184131	Kirchheim b. München	21,33%	ja	0,05%	-
09184132	Neuried	15,50%	-	0,73%	ja
09184134	Oberhaching	19,15%	-	0,32%	-
09184135	Oberschleißheim	18,25%	-	0,24%	-
09184136	Ottobrunn	21,53%	ja	0,39%	-
09184137	Aying	22,55%	ja	0,50%	-
09184138	Planegg	21,58%	ja	0,11%	-
09184139	Pullach i. Isartal	10,03%	-	0,40%	-
09184140	Putzbrunn	17,36%	-	0,17%	-
09184141	Sauerlach	24,08%	ja	0,22%	-
09184142	Schäftlam	17,86%	-	0,54%	ja
09184144	Straßlach-Dingharting	13,24%	-	1,05%	ja
09184145	Taufkirchen	14,73%	-	0,90%	ja

Amtlicher Gemeindegemeinschaftsschlüssel (AGS)	Name Gemeinde	Anteil Wohnungen Mehrfamilienwohnhäuser private Akteure am Gesamt Wohnungsbestand	Indikator Umwandlungspotential erfüllt	Anteil 3-Jahres-Mittel Abgeschlossenheitsbescheinigungen am Wohnungsbestand Gesamt	Indikator Umwandlungsge-schehen erfüllt
09184146	Neubiberg	21,88%	ja	0,15%	-
09184147	<b>Unterföhring</b>	26,46%	ja	4,11%	ja
09184148	<b>Unterhaching</b>	25,71%	ja	0,53%	ja
09184149	Unterschleißheim, St.	23,53%	ja	0,31%	-
09185149	<b>Neuburg a. d. Donau, GKSt.</b>	21,42%	ja	0,61%	ja
09186137	Manching, M.	26,84%	ja	0,44%	-
09186143	Pfaffenhofen a. d. Ilm, St.	21,47%	ja	0,11%	-
09187117	<b>Bad Aibling, St.</b>	26,65%	ja	0,95%	ja
09187118	<b>Bernau a. Chiemsee</b>	25,96%	ja	0,77%	ja
09187120	<b>Brannenburg</b>	26,49%	ja	3,16%	ja
09187122	Bruckmühl, M.	17,27%	-	0,51%	-
09187124	Edling	13,69%	-	0,31%	-
09187126	Eiselfing	17,89%	-	1,16%	ja
09187128	Bad Endorf, M.	21,33%	ja	0,22%	-
09187129	Bad Feilnbach	17,77%	-	0,86%	ja
09187130	Feldkirchen-Westerham	17,65%	-	0,33%	-
09187137	Großkarolinenfeld	16,52%	-	0,96%	ja
09187148	Kiefersfelden	18,36%	-	0,71%	ja
09187150	Kolbermoor, St.	20,04%	-	1,55%	ja
09187154	Neubeuern, M.	9,38%	-	1,25%	ja
09187157	<b>Oberaudorf</b>	25,92%	ja	0,83%	ja
09187159	Pfaffing	12,11%	-	0,24%	-
09187162	Prien a. Chiemsee, M.	20,70%	-	1,01%	ja
09187165	Raubling	19,66%	-	0,33%	-
09187167	<b>Riedering</b>	22,00%	ja	0,54%	ja
09187168	Rimsting	24,68%	ja	0,34%	-
09187169	Rohrdorf	16,18%	-	0,50%	-
09187177	<b>Stephanskirchen</b>	23,73%	ja	0,70%	ja
09187179	Tuntenhausen	16,09%	-	0,45%	-
09187182	<b>Wasserburg a. Inn, St.</b>	24,02%	ja	0,65%	ja
09188113	Berg	20,09%	-	0,42%	-
09188117	Andechs	20,41%	-	1,11%	ja
09188118	Feldafing	11,60%	-	0,97%	ja
09188120	Gauting	16,28%	-	0,27%	-
09188121	Gilching	16,37%	-	0,27%	-
09188124	Hersching a. Ammersee	19,99%	-	0,40%	-
09188126	Inning a. Ammersee	16,37%	-	0,81%	ja
09188127	Krailling	18,71%	-	0,34%	-
09188132	Seefeld	16,05%	-	0,26%	-
09188137	Pöcking	16,44%	-	1,08%	ja
09188139	Starnberg, St.	19,90%	-	0,26%	-
09188141	<b>Tutzing</b>	24,58%	ja	0,55%	ja
09188144	Weßling	12,24%	-	0,43%	-
09188145	Wörthsee	16,42%	-	0,32%	-
09189154	Traunreut, St.	26,82%	ja	0,02%	-
09189155	<b>Traunstein, GKSt.</b>	25,41%	ja	0,57%	ja
09189157	Trostberg, St.	18,06%	-	0,05%	-
09190141	Penzberg, St.	15,19%	-	0,48%	-
09190157	Weilheim i. OB, St.	15,23%	-	0,38%	-
09261000	<b>Landshut (Krfr. St.)</b>	27,08%	ja	0,54%	ja
09262000	<b>Passau (Krfr. St.)</b>	24,39%	ja	0,63%	ja
09274119	Bayerbach b. Ergoldsbach	6,09%	-	0,91%	ja
09274126	Ergolding, M.	15,69%	-	1,10%	ja
09274172	Pfeffenhausen, M.	9,20%	-	0,05%	-
09274176	Rottenburg a. d. Laaber, St.	11,14%	-	0,26%	-
09278184	Sankt Englmar	15,19%	-	0,20%	-
09362000	<b>Regensburg (Krfr. St.)</b>	32,00%	ja	0,91%	ja

Amtlicher Gemeindegemeinschaftsschlüssel (AGS)	Name Gemeinde	Anteil Wohnungen Mehrfamilienwohnhäuser private Akteure am Gesamt Wohnungsbestand	Indikator Umwandlungspotential erfüllt	Anteil 3-Jahres-Mittel Abgeschlossenheitsbescheinigungen am Wohnungsbestand Gesamt	Indikator Umwandlungsge-schehen erfüllt
09373147	Neumarkt i. d. OPf., GKSt.	14,32%	-	0,61%	ja
09461000	<b>Bamberg (Krfr. St.)</b>	26,09%	ja	0,60%	ja
09462000	<b>Bayreuth (Krfr. St.)</b>	29,50%	ja	0,58%	ja
09474126	Forchheim, GKSt.	21,69%	ja	0,00%	-
09562000	<b>Erlangen (Krfr. St.)</b>	34,87%	ja	0,98%	ja
09563000	<b>Fürth (Krfr. St.)</b>	29,95%	ja	0,90%	ja
09564000	<b>Nürnberg (Krfr. St.)</b>	30,27%	ja	0,66%	ja
09565000	Schwabach (Krfr. St.)	18,19%	-	0,35%	-
09572119	Bubenreuth	11,60%	-	0,09%	-
09572121	Eckental, M.	12,84%	-	0,13%	-
09572132	Herzogenaurach, St.	22,27%	ja	0,00%	-
09572158	Uttenreuth	10,66%	-	0,17%	-
09573122	Oberasbach, St.	20,48%	-	0,34%	-
09573127	Stein, St.	18,78%	-	0,22%	-
09574112	Altdorf b. Nürnberg, St.	15,07%	-	1,07%	ja
09574123	Feucht, M.	13,43%	-	0,22%	-
09574138	Lauf a. d. Pegnitz, St.	16,32%	-	0,51%	-
09574152	<b>Röthenbach a. d. Pegnitz, St.</b>	22,19%	ja	0,68%	ja
09574156	Schwaig b. Nürnberg	14,66%	-	0,47%	-
09576151	Wendelstein, M.	14,48%	-	0,44%	-
09661000	<b>Aschaffenburg (Krfr. St.)</b>	34,78%	ja	0,53%	ja
09663000	<b>Würzburg (Krfr. St.)</b>	31,74%	ja	0,96%	ja
09671155	Stockstadt a. Main, M.	15,47%	-	0,00%	-
09675111	Abtswind, M.	15,01%	-	0,00%	-
09675112	Albertshofen	20,39%	-	0,10%	-
09675117	Dettelbach, St.	15,77%	-	0,09%	-
09675150	Martinsheim	2,73%	-	0,23%	-
09675162	Rüdenhausen, M.	8,85%	-	0,00%	-
09675177	Wiesenbronn	8,32%	-	0,43%	-
09761000	<b>Augsburg (Krfr. St.)</b>	26,98%	ja	0,81%	ja
09763000	Kempten (Allgäu) (Krfr. St.)	31,20%	ja	0,48%	-
09764000	Memmingen (Krfr. St.)	14,79%	-	0,47%	-
09771130	Friedberg, St.	11,55%	-	0,28%	-
09771142	Kissing	11,06%	-	0,41%	-
09771146	Mering, M.	21,01%	-	0,78%	ja
09772147	Gersthofen, St.	19,50%	-	0,78%	ja
09772160	Kleinaitingen	6,48%	-	0,95%	ja
09772163	Königsbrunn, St.	14,14%	-	0,66%	ja
09772184	Neusäß, St.	10,00%	-	0,88%	ja
09772202	Stadtbergen, St.	14,07%	-	1,34%	ja
09775135	Neu-Ulm, GKSt.	19,65%	-	0,48%	-
09775152	Senden, St.	14,46%	-	0,42%	-
09776116	<b>Lindau (Bodensee), GKSt.</b>	24,95%	ja	0,67%	ja
09780139	Sonthofen, St.	22,39%	ja	1,32%	ja

## 6.4 Größendifferenzierung

Im Hinblick auf die Größendifferenzierung erachtet es FUB IGES als sachgerecht, bestehende Wohngebäude mit bis zu zehn Wohnungen vom Geltungsbereich der Verordnung auszunehmen.