

Engelbrecht, Maximilian, Dr.

Von: Alfons Besel <Alfons.Besel@gmund.de>
Gesendet: Donnerstag, 16. September 2021 13:44
An: Engelbrecht, Maximilian, Dr.; Böhm, Wolf-Amelung, Dr.
Betreff: Neuerlass der Mieterschutzverordnung - Stellungnahme

Sehr geehrter Dr. Engelbrecht,
sehr geehrter Dr. Böhm,

die Gemeinde Gmund a. Tegernsee, Landkreis Miesbach nutzt gerne die Gelegenheit, zur geplanten Anpassung der Mieterschutzverordnung Stellung zu nehmen.

Die Fortschreibung 2021 des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern hat ergeben, dass die Gemeinde Gmund weder aufgrund der Indikatorenlage noch aufgrund eines „Übersprungs“ in den Entwurf der künftig geltenden Fassung der MiSchV aufgenommen werden soll.

Wir bitten dennoch um Aufnahme in den Anwendungsbereich der Mieterschutzvorschriften.

Aus unserer Sicht liegen begründete örtliche Erkenntnisse vor, die ein Abweichen von der analytischen Indikation rechtfertigen (3.3. des Gutachtens).

Die Gemeinde Gmund a. Tegernsee liegt in der Metropolregion München.
Von Gmund aus ist München mit dem Zug oder dem Auto schnell erreichbar.
Gleichzeitig liegt Gmund im Alpenvorland in einem Urlaubsgebiet.
„Wohnen wo andere Urlaub machen“ ist ein zunehmender Trend gerade von Personen mit besserem Einkommen.
Die Attraktivität dieser Lage (Metropolregion und zugleich Urlaubsgebiet) wirkt sich mit erkennbar steigender Tendenz auch auf das Mietniveau aus. Im Einzelnen:

1.
Die Grundstückspreise sind im Ortsbereich von Gmund zwischen 2012 und 2020 um 189 % gestiegen (Entwicklung der Bodenrichtwerte, Quelle: Bodenrichtwertlisten 2012 bis 2020).
Dabei hinken die Werte der Bodenrichtwertliste stets den realen Preisen hinterher.

2.
Die Anzahl der Zweitwohnungen nimmt trotz gestiegenen Grundstückspreisen, gestiegenen Mieten und eines zweimal erhöhten Zweitwohnungssteuersatzes weiter zu.
Die Anzahl der Zweitwohnungssteuerpflichtigen ist von 2008 bis 2021 um 23 % gestiegen.

Wohnungen 2017: 3.253 (Quelle: Aktuellste Statistik Kommunal 2018 des Bay. Landesamts für Statistik).
Zweitwohnungssteuerpflichtige 2017: 286.

Damit sind mindestens 8,8 % der Wohnungen Zweitwohnungen (Stand 2017).
„Mindestens“ deshalb, weil nicht alle Zweitwohnungen steuerpflichtig sind und der Gemeinde Gmund a. Tegernsee nur die Zahlen der Zweitwohnungssteuerpflichtigen vorliegt.

Der Steuersatz der Zweitwohnungssteuer wurde 2018 auf 12 % und zum 01.01.2021 auf 20 % erhöht.
Dennoch ist die Zahl der Zweitwohnungen weiterhin bei derzeit 272.
Diese Wohnungen werden dem Wohnungsmarkt als Mietwohnungen entzogen.

3.
Es werden überdurchschnittlich bezahlbare Wohnungen für Arbeitskräfte benötigt.
Das Tegernseer Tal ist ein beliebter Urlaubsort (2019: 1.553.912 Übernachtungen im Tegernseer Tal). Es ist ebenso ein beliebtes Naherholungsgebiet (München).

Es gibt viele Beschäftigte in den Hotels, Pensionen und Gaststätten.

Daneben gibt es im Tegernseer Tal mehrere Reha- und Privatkliniken sowie in der Nachbargemeinde Hausham das Kreiskrankenhaus mit vielen Pflegekräften,...

Alle diese Beschäftigten benötigen aufgrund ihres Lohnsektors und der Arbeitszeiten günstigen Wohnraum, ohne weit pendeln zu müssen.

Arbeitskräfte wandern in günstigere Gegenden ab. Es gestaltet sich zunehmend schwieriger, diesen Wohnraum zu finden und damit diese Stellen zu besetzen.

In Gmund a. Tegernsee sind mit den die beiden international bekannten Papierfabriken (Louisenenthal und Büttenpapierfabrik) zwei weitere große Arbeitgeber mit Wohnraumbedarf für die Beschäftigten.

4.

Die stark angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt führt zu einer Änderung der Einwohnerstruktur mit nachteiligen Folgen für Ehrenamt, Altersstruktur, ...

Mieten werden für Familien zunehmend nicht mehr bezahlbar. Der Erwerb von Wohneigentum scheidet völlig aus. Familien wandern ab.

Auch ein Beschäftigter unserer Gemeindeverwaltung (EG 10 TVöD) ist wegen des Preisniveaus mit seiner Familie nach Franken gezogen, wo seine Frau ursprünglich herkommt.

5.

Gmund a. Tegernsee ist vollständig von den beiden Landschaftsschutzgebieten „Tegernsee und Umgebung“ sowie „Ehgartenlandschaft um Miesbach“ umgeben.

Die Ausweisung neuer Bauflächen ist daher sehr stark eingeschränkt bis nicht möglich.

Geeignete Konversionsflächen sind nicht vorhanden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind ebenfalls stark eingeschränkt.

Die Innenentwicklung hängt vom Willen der privaten Eigentümer der vielen einzelnen Einfamilienhausgrundstücke ab.

Die Immobiliennachfrage übersteigt das durch eine vereinzelt stattfindende Innenentwicklung geschaffene Angebot bei weitem.

6.

Die Fortschreibung des Gutachtens berücksichtigt noch nicht die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Wohnungsmarkt.

Mit dem umfassenden Ausbau der Homeoffice-Möglichkeiten wurde bzw. wird Wohnraum außerhalb der Großstadt München noch attraktiver.

Diese höhere Nachfrage führt in ländlichen Gemeinden im Umfeld der Großstädte zu steigenden Mieten. Davon ist auch Gmund betroffen.

Dieser Effekt wurden inzwischen durch eine Studie der Uni Regensburg bestätigt:

- Aufgrund der Corona-Pandemie sind die Angebotsmieten für Neuverträge stärker gestiegen.
- Gleichzeitig haben die Einkommen vieler Menschen weniger stark zugelegt als die Mieten. Damit sei der Anteil der Mietausgaben am durchschnittlichen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte gestiegen.
- Im Umland der Großstädte und vor allem in dünn besiedelten ländlichen Gegenden legten die Angebotspreise für Mietwohnungen um 1,4 bzw. sogar 5,6 Prozentpunkte stärker zu, als das ohne Pandemie zu erwarten gewesen wäre.
- Die Mieten in etwas dichter besiedelten ländlichen Regionen legten um 5,1 Prozent zu – 0,7 Prozentpunkte mehr als ohne Pandemie. An der dünn besiedelten ländlichen Peripherie zogen die Angebotsmieten für Neuverträge um 6,6 Prozent an, davon schreiben die Forscher 0,9 Prozentpunkte der besonderen Situation im Corona-Jahr zu.

(Studie der Uni Regensburg, Quelle bzw. zitiert aus: Spiegel online vom 15.09.2021; siehe

<https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/immobilien-studie-belastung-durch-wohnen-steigt-trotz-corona-lockdown-a-3df00a74-db1b-4ea9-a208-bc215929efff.>)

Wir stellen fest, dass viele geschaffene Homeoffice-Arbeitsplätze dauerhaft bestehen bleiben.

Der Grundstücks- und Wohnungsmarkt ist leer; es werden enorme Summen verlangt und bezahlt. Dies schlägt auf das Mietangebot und die Mietpreise durch.

In den großen Immobilienportalen Immoscout 24, Immowelt und Immonet werden in der Gemeinden Gmund derzeit (15.09.2021) nur drei Wohnungen zur Vermietung angeboten.

In der aktuellen Ausgabe (15.9.2021) des kostenlos verteilten „Gelben Blattes“ werden aktuell ebenfalls nur drei Wohnungen angeboten.

Der Wohnungsmarkt in Gmund a. Tegernsee ist aus den oben genannten Gründen stark angespannt mit bemerkbaren negativen Auswirkungen.

Wir bitten daher um Aufnahme der Gemeinde Gmund in die Mieterschutzverordnung.

Die Gemeinde Rottach-Egern im Tegernseer Tal wurde bereits aufgrund der Indikatoren in der Mieterschutzverordnung aufgenommen.

Uns ist bekannt, dass mit der Stadt Tegernsee und der Gemeinde Kreuth ebenfalls zwei weitere Gemeinden des Tegernseer Tales in die Mieterschutzverordnung aufgenommen werden wollen.

Die Gemeinden liegen um den See gemeinsam in einem Talkessel.

Bei allen Gemeinden des Tegernseer Tales (Bad Wiessee, Gmund a. Tegernsee, Kreuth, Rottach-Egern und Stadt Tegernsee) liegen identische oder sehr ähnliche Rahmenbedingungen mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor.

Gegebenenfalls wäre es deshalb auch sinnvoll, alle diese Gemeinden mit aufzunehmen.

Mit einer Veröffentlichung der Stellungnahme auf er Homepage des StMJ sind wir einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen
Alfons Besel

Erster Bürgermeister
Gemeinde Gmund a. Tegernsee

Alfons Besel
MM / Dipl. Verww. (FH)

Tel. +49 8022 7505 0
Mobil +49 172 88933 10
E-Mail buergermeister@gmund.de
Web www.gemeinde.gmund.de

Gemeinde Gmund a. Tegernsee
Kirchenweg 6, 83703 Gmund a. Tegernsee

