

MARKT SCHLIERSEE

OBERBAYERN

✉ Markt Schliersee • Postfach • 83722 Schliersee

Bayerisches Staatsministerium der Justiz
Herrn Regierungsdirektor Dr. Engelbrecht und
Herrn Staatsanwalt Dr. Böhm

Per Email:

Maximilian.Engelbrecht@stmj.bayern.de

Wolf-Amelung.Boehm@stmj.bayern.de

Rathausstraße 1 • 83727 Schliersee

Telefon: (08026) 6009-0 (Vermittlung)

Telefax: (08026) 6009-60

Sprechzeiten:

Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr

Dienstag 13.00 - 17.00 Uhr

Donnerstag 13.00 - 17.00 Uhr

Bauverwaltung: Frau Kienast

Zimmer Nr.: 17

☎ Durchwahl: 6009-31

eMail: birgit.kienast@schliersee.de

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:
12.1-Ki

Schliersee, den
06.09.2021

Neuerlass der Mieterschutzverordnung Anhörung zur Fortschreibung des Gutachtens von Gebieten mit angespannten Wohn- ungsmärkten in Bayern

Sehr geehrter Herr Regierungsdirektor Dr. Engelbrecht,
Sehr geehrter Herr Staatsanwalt Dr. Böhm,
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf das Rundschreiben Nr. 55/2021 des Bayerischen Gemeindetags. Zum Neugutachten zur Identifizierung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern möchten wir aus Sicht der Marktgemeinde Schliersee Stellung nehmen und die Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung beantragen.

Aus unserer Sicht wurden bei der Bewertung der Gemeinden für den Markt Schliersee wesentliche Faktoren außer Acht gelassen, um deren Berücksichtigung wir dringend bitten, diese sind

1. Geografische Lage und regionale Besonderheiten

Durch die seine Topografie und die geografische Lage des Marktes Schliersee im Talkessel ist die räumliche Entwicklung und die Ausweisung von Bauland begrenzt bzw. bereits heute fast überall an ihren Grenzen angekommen. Diese Situation verstärkt sich zudem durch die Lage in den Landschaftsschutzgebieten „Schliersee und Umgebung“ sowie „Spitzingsee und Umgebung“. Darüber hinaus liegen weite Flächen in Überschwemmungsgebieten, vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und / oder in georisikokartierten Bereichen und sind damit einer Bebauung nicht oder nur sehr eingeschränkt zugänglich. Seit vielen Jahren weist der Markt Schliersee deshalb nur mit grundbuchrechtlich gesicherter Erstwohnsitzbindung neue Flächen zur Bebauung aus.

2. Hohe Nachfrage nach Wohnraum, Bevölkerungszuwachs

Im Gemeindegebiet besteht eine erheblich angespannte Situation des lokalen Wohnungsmarktes, es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die hohe Mietpreise zur Folge hat. Die Zahl der Wohnungssuchenden übersteigt das Angebot bei weitem. Die Neubautätigkeit ist geringer als der Bevölkerungszuwachs. Gerade Mitarbeiter im Dienstleistungsbereich sowie junge einheimische Familien und sozial schwächere Personen leiden erheblich unter dem Wohnungsmangel. Schliersee braucht dringend bezahlbaren Wohnraum für Mitarbeiter im Tourismus, im öffentlichen Dienst sowie in den Pflegeheimen und den örtlichen Gewerbebetrieben. Derzeit sind beispielsweise drei Hotelprojekte durch private Investoren geplant, die weitere Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor schaffen. Nur solange angemessener Wohnraum verfügbar ist, ist Schliersee für Gewerbebetriebe interessant.

3. Übersprung der Nachfrage aus den Gemeinden Miesbach und Hausham, sowie aus der Metropole München

Aus den Nachbargemeinden Hausham und Miesbach ist aufgrund des dort angespannten Wohnungsmarktes ein erheblicher Druck auf den heimischen Wohnungsmarkt zu verzeichnen. Auch kann der Markt Schliersee, was den Wohnungsmarkt betrifft ohne weiteres dem Ballungsraum München zugerechnet werden. Durch die Bayerische Regionalbahn, die überwiegend im Halbstundentakt verkehrt, besteht eine gute Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt München. Innerhalb einer Stunde ist der Münchner Hauptbahnhof von Schliersee aus mit der Bahn erreichbar. Da die Zahlen im Gutachten lediglich den Zeitraum vor der Corona-Pandemie berücksichtigen ist die in Schliersee spürbare gewünschte Verlagerung des Wohnsitzes in die weitere Umgebung von München aufgrund von Homeofficemöglichkeiten völlig unberücksichtigt geblieben. Gerade junge Familien aus dem Großraum München möchten sich derzeit zusätzlich ansiedeln.

4. Touristische Prägung

Die Marktgemeinde Schliersee ist von jeher touristisch geprägt. Durch eine enorme Zahl von Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen sind diese dem allgemeinen Wohnungsmarkt auf Dauer entzogen. Da sie statistisch zu berücksichtigen sind, wird der Wert des zur Verfügung stehenden Wohnraums verfälscht. Instrumente, die der Marktgemeinde zur Verfügung stehen, um vor allem die Zahl der Zweitwohnsitze zu begrenzen sind ausgeschöpft. Zudem ist auch hier ist der Druck durch die Corona-Pandemie spürbar, da Urlaub in Deutschland für viele Menschen wieder attraktiver geworden ist. Die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen führt dazu, dass auch diese Wohnungen der örtlichen Bevölkerung nicht mehr zur Verfügung stehen.

5. Verfügbarkeit von gemeindlichen Grundstücken

Der Mangel an Grundstücken führt dazu, dass die Einflussnahme der Marktgemeinde auf den Wohnungsmarkt sehr gering ist. Nur sehr wenige Grundstücke befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde, die einen Wohnungsbau zulassen. Der Markt Schliersee plant mittelfristig die Errichtung von ~~max. 20~~ Wohnungen im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbau. Darüber hinaus verfügt der Markt Schliersee nicht über geeignete Flächen. Die geplante Maßnahme ist ein Tropfen auf den heißen Stein. Sogar eine sozial adäquate Unterbringung von Obdachlosen ist der Marktgemeinde heute kaum möglich.

6. Die Leerstandsrate hat sich weiter verringert.

7. Spannungsfelder führen zu hohen Bodenpreisen

Die vorgenannten Spannungsfelder führen zu einer Verknappung von Baugrund und damit zu erheblichen Preissteigerungen. Der Bodenrichtwert, Stand 31.12.2020, entspricht längst nicht mehr dem aktuellen Preisniveau. Der inzwischen vor allem hochpreisige Neubau von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) dient nicht der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, sondern vielmehr zu Spekulation und hohen Renditeansprüchen.

Aus den genannten Gründen sind die für die Beurteilung herangezogenen Daten durch die galoppierende Entwicklung der vergangenen zwei Jahre nicht abschließend aussagekräftig. Wir bitten dringend, die Marktgemeinde Schliersee als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen. Gerne belegen wir unsere Argumente auf Wunsch mit weiteren Zahlen und bitten diesbezüglich um Nachricht.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme und sind mit der Veröffentlichung einverstanden. Der Bayerische Gemeindetrag erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen


Franz Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister

