



Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm · Postfach 1241 · 85262 Pfaffenhofen a. d. Ilm

**Bayerisches Staatsministerium der Justiz**  
**Frau Dr. Herresthal**

**80097 München**

Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Hauptplatz 1 und 18  
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Telefon +49 8441 78-0  
Telefax +49 8441 8807  
rathaus@stadt-pfaffenhofen.de  
www.pfaffenhofen.de

**Aufnahme von Pfaffenhofen a. d. Ilm in §§1, 1b WoGeV und eine Verordnung gemäß 556d Abs. 2 BGB n. F.**

**09.05.2019**

Sehr geehrte Frau Dr. Herresthal,

Ihr Ansprechpartner  
Hans-Dieter Kappelmeier  
Amtsleiter Haupt- und Ordnungsamt  
hans-dieter.kappelmeier@stadt-pfaffenhofen.de

mit Schreiben des Bayerischen Gemeindetags vom 08.04.2019 wurden wir darauf hingewiesen, dass die Mieterschutzverordnung neu erlassen wird. Auf Grund des Telefongesprächs mit Ihnen wollen wir Ihnen darlegen, weshalb nach unserer Auffassung die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm in einem Gebiet liegt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und deshalb in der Mieterschutzverordnung berücksichtigt werden sollte.

Telefon +49 8441 78-153  
Telefax +49 8441 78-2153  
Gebäude Hauptplatz 18  
Zimmer 1.15  
GeschZ. 1.0

Öffnungszeiten Stadtverwaltung  
Montag 8.00 - 12.00 Uhr · 13.00 - 16.00 Uhr  
Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr  
Mittwoch 8.00 - 12.00 Uhr  
Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr · 13.00 - 17.00 Uhr  
Freitag 8.00 - 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Vorweggenommen liegen aus Sicht der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm derartige Umstände vor, die sich insbesondere auf Grund des starken Bevölkerungswachstums, der Anzahl der vorhandenen freien Wohnungen und der sehr hohen Mietpreise ergeben.

Öffnungszeiten Bürgerbüro im Rathaus  
Montag 8.00 - 16.00 Uhr  
Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr  
Mittwoch 8.00 - 12.00 Uhr  
Donnerstag 7.00 - 18.00 Uhr  
Freitag 8.00 - 12.00 Uhr  
1. Samstag 9.00 - 12.00 Uhr  
3. Samstag 9.00 - 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Bevölkerungswachstum (gemäß Statistik kommunal 2018):**

Sparkasse Pfaffenhofen  
Kto-Nr. 18 · BLZ 721 516 50  
IBAN: DE85 7215 1650 0000 0000 18  
BIC: BYLADEM1PAF

Einwohnerzahl (Hauptwohnung):

Hallertauer Volksbank Pfaffenhofen  
Kto-Nr. 64 009 · BLZ 721 916 00  
IBAN: DE87 7219 1600 0000 0640 09  
BIC: GENODEF1PFI

| Stichtag   | Einwohnerzahl | Saldo zum Vorjahr |
|------------|---------------|-------------------|
| 01.01.2010 | 24.089        | —                 |
| 01.01.2011 | 24.158        | 69                |
| 01.01.2012 | 23.773        | -385              |
| 01.01.2013 | 24.049        | 276               |
| 01.01.2014 | 24.441        | 392               |
| 01.01.2015 | 24.718        | 277               |
| 01.01.2016 | 25.226        | 508               |
| 01.01.2017 | 25.409        | 183               |
| 01.01.2018 | 25.781        | 372               |
| 01.01.2019 | 26.078        | 297               |

Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG  
Kto-Nr. 56 006 · BLZ 721 608 18  
IBAN: DE61 7216 0818 0000 0560 06  
BIC: GENODEF1INP

HypoVereinsbank Pfaffenhofen  
Kto-Nr. 6 640 142 004 · BLZ 721 200 78  
IBAN: DE35 7212 0078 6640 1420 04  
BIC: HYVEDEMM426

Gläubiger-Identifikationsnummer  
DE45ZZ00000044749

### Prognose für den Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2023

Durchschnittlich jährliche Steigerung 2014 bis 2018: 346 Personen

Hochrechnung 1.1.2019 bis 31.12.2023:  
346 Personen x 5 Jahre = **1.730 Personen**

Durchschnittliche Belegung je Wohnung: 2 Personen  
1.730 Personen / 2 Personen = 865 Wohnungen

Jährliche notwendige Wohnungsfertigstellungen:  
865 Wohnungen : 5 Jahre = 173 Wohnungen

Die obige Tabelle zeigt deutlich, dass die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm in den Jahren 2009 bis 2012 mit einem Zuwachs von durchschnittlich 100 Einwohnern jährlich ein gebremstes Bevölkerungswachstum hatte. Ab dem Jahr 2013 beträgt der jährliche Bevölkerungszuwachs durchschnittlich jedoch ca. 350 Personen. Das Wachstum hat sich somit in etwa verdreifacht.

Der starke Zuzug bedeutet, dass jährlich mindestens 173 neue Wohnungen am Wohnungsmarkt benötigt werden.

Vergleicht man die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen (Quelle: Statistik Kommunal) beträgt dieser im Schnitt der letzten 5 Jahre 146 Wohnungen (Jahr 20013 – Jahr 2017).

In der Folge bedeutet dies, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt enorm hoch und die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen gefährdet und die Nachfrage bei weitem nicht zu erfüllen ist.

Der starke Zuzug von Personen aus den prosperierenden Industriestandorten München und Ingolstadt und dem gegenüberstehend, die nicht ausreichende Anzahl der fertiggestellten Wohnungen werden sich nach unserer Einschätzung in den kommenden Jahren weiter verschärfen.

Aus unserer Sicht muss diese Entwicklung bei der Auswahl der eingebundenen Gemeinden berücksichtigt werden.

### **Ausweisung von Bauland**

Ziel der Stadt war und ist ein gemäßigtes Bevölkerungswachstum, damit auch die infrastrukturellen Einrichtungen mit dem Wachstum Schritt halten können. Dieser Umstand kommt jedoch bei der Versorgung mit Wohnraum erschwerend hinzu, da die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm in den letzten Jahren Bauland nur in geringem Umfang ausgewiesen hat. Dadurch wurde zwar die Innenstadt

verdichtet, aber durch die gebremste Baulandausweisung wurde der massive Zuzugsdruck noch weiter erhöht. Dieser Entwicklung wirkt die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm durch die Ausweisung zwei neuer, großer Wohngebiete entgegen. Das führt aber nicht zu einer Entlastung, sondern dazu, dass noch mehr Menschen aus der Region Bauland im Stadtgebiet erwerben wollen. Dies hat zur Folge, dass sich sowohl die Grundstückspreise als auch die Mietpreise deutlich erhöhen. Dies lässt sich insbesondere auch in folgendem Vergleich verschiedener – führender – Internetportale ablesen.

### Vergleichsmieten Internetportale

#### Vergleich der Mietpreise mit Gemeinden der WoGeV:

Die Mietpreise in Pfaffenhofen liegen im Vergleich zu den in den Anlagen 1 und 2 der WoGeV aufgenommenen Gemeinden zum Teil deutlich höher. Ein Vergleich in verschiedenen Internetportalen ([www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)) zeigt, dass bei 14 ausgewählten Gemeinden in naheliegenden Landkreisen bei 12 Gemeinden die Mietpreise, zum Teil deutlich, **unter** dem Niveau von Pfaffenhofen liegen.

Die 14 genannten Gemeinden sind in der WoGeV aufgenommen.

| immowelt.de Stand April 2019 |                        |                   |
|------------------------------|------------------------|-------------------|
| <u>Gemeinde:</u>             | <u>Kreis:</u>          | <u>Miethöhe:</u>  |
| Pfaffenhofen a. d. Ilm       | Pfaffenhofen a. d. Ilm | 7,78 € - 12,40 €  |
| Bergkirchen                  | Dachau                 | 8,61 €            |
| Dachau                       | Dachau                 | 6,68 € - 21,86 €  |
| Haimhausen                   | Dachau                 | 12,86 € - 13,15 € |
| Hebertshausen                | Dachau                 | 8,00 €            |
| Markt Indersdorf             | Dachau                 | 9,94 € - 12,83 €  |
| Odelzhausen                  | Dachau                 | 8,52 €            |
| Zorneding                    | Ebersberg              | 9,00 €            |
| Ebersberg                    | Ebersberg              | 9,00 € - 18,50 €  |
| Forstinning                  | Ebersberg              | 11,30 € - 14,87 € |
| Kirchseeon                   | Ebersberg              | 12,99 €           |
| Fahrenzhausen                | Freising               | 8,82 € - 14,40 €  |
| Moosburg an der Isar         | Freising               | 7,08 € - 11,30 €  |
| Nandlstadt                   | Freising               | 8,50 €            |
| Landsberg am Lech            | Landsberg am Lech      | 7,59 € - 13,68 €  |

## Vergleichsmieten Pfaffenhofen a. d. Ilm

Neben dem allgemeinen Vergleich der Miethöhen mit anderen Orten wurden durch Recherche im Internetportal [www.immobiliensout24.de](http://www.immobiliensout24.de) die Anzahl der verfügbaren Mietwohnungen und die Miethöhe verglichen. Der Vergleich brachte folgendes Ergebnis:

| Mietpreise in Pfaffenhofen a. d. Ilm                              |                      |            |                         |           |
|---|----------------------|------------|-------------------------|-----------|
| - Stand: 02.05.2019 -   |                      |            |                         |           |
| Anschrift   | Größe                | Miete      | Miete je m <sup>2</sup> | Bemerkung |
| <b>Erstvermietung</b>   |                      |            |                         |           |
| Moosburger Str. 20, 85276 Pfaffenhofen                            | 68 m <sup>2</sup>    | 890,00 €   | 13,08 €/m <sup>2</sup>  |           |
| Moosburger Str. 20, 85276 Pfaffenhofen                            | 47,74 m <sup>2</sup> | 620,00 €   | 12,98 €/m <sup>2</sup>  |           |
| Moosburger Str. 20, 85276 Pfaffenhofen                            | 43,32 m <sup>2</sup> | 550,00 €   | 12,69 €/m <sup>2</sup>  |           |
| Moosburger Str. 20, 85276 Pfaffenhofen                            | 68,54 m <sup>2</sup> | 820,00 €   | 11,96 €/m <sup>2</sup>  |           |
| Moosburger Str. 20, 85276 Pfaffenhofen                            | 68,54 m <sup>2</sup> | 850,00 €   | 12,98 €/m <sup>2</sup>  |           |
| Moosburger Str. 20, 85276 Pfaffenhofen                            | 68,80 m <sup>2</sup> | 890,00 €   | 12,40 €/m <sup>2</sup>  |           |
| Moosburger Str. 20, 85276 Pfaffenhofen                            | 68,54 m <sup>2</sup> | 820,00 €   | 11,96 €/m <sup>2</sup>  |           |
| Moosburger Str. 20, 85276 Pfaffenhofen                            | 69,90 m <sup>2</sup> | 900,00 €   | 12,87 €/m <sup>2</sup>  |           |
| Moosburger Str. 20, 85276 Pfaffenhofen                            | 68,61 m <sup>2</sup> | 850,00 €   | 12,38 €/m <sup>2</sup>  |           |
| Moosburger Str. 20, 85276 Pfaffenhofen                            | 68,54 m <sup>2</sup> | 850,00 €   | 12,40 €/m <sup>2</sup>  |           |
| Moosburger Str. 20, 85276 Pfaffenhofen                            | 91,47 m <sup>2</sup> | 1.100,00 € | 12,02 €/m <sup>2</sup>  |           |
| 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm                                      | 93 m <sup>2</sup>    | 930,00 €   | 10,00 €/m <sup>2</sup>  |           |
| Hohenwarter Str. 95b, 85276 Pfaffenhofen                          | 72,5 m <sup>2</sup>  | 899,00 €   | 12,40 €/m <sup>2</sup>  |           |
| Einkornweg 2, 85276 Pfaffenhofen                                  | 54,8 m <sup>2</sup>  | 730,00 €   | 13,32 €/m <sup>2</sup>  |           |
| <b>Durchschnittspreis je m<sup>2</sup>: 12,28 €/m<sup>2</sup></b> |                      |            |                         |           |
| <b>Wiedervermietung</b>   |                      |            |                         |           |
| Thallerstr. 3, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm                       | 130 m <sup>2</sup>   | 1.550,00 € | 11,92 €/m <sup>2</sup>  |           |
| 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm                                      | 65 m <sup>2</sup>    | 625,00 €   | 9,61 €/m <sup>2</sup>   |           |
| 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm                                      | 84 m <sup>2</sup>    | 860,00 €   | 10,23 €/m <sup>2</sup>  |           |
| 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm                                      | 77 m <sup>2</sup>    | 890,00 €   | 11,55 €/m <sup>2</sup>  |           |
| 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm                                      | 61 m <sup>2</sup>    | 560,00 €   | 9,18 €/m <sup>2</sup>   |           |
| 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm                                      | 95,5 m <sup>2</sup>  | 1.100,00 € | 11,51 €/m <sup>2</sup>  |           |
| <b>Durchschnittspreis je m<sup>2</sup>: 10,89 €/m<sup>2</sup></b> |                      |            |                         |           |

Der Vergleich zeigt, dass derzeit (Stand: 02.05.2019) nur 20 Wohnungen am freien Wohnungsmarkt verfügbar sind. Bei einer Gesamtzahl von ca. 12.500 Wohnungen entspricht dies einem Anteil von 0,16 %. Dies bedeutet, dass es in Pfaffenhofen a. d. Ilm nahezu unmöglich ist am freien Wohnungsmarkt, über den Immobilienteil in den verschiedenen Medien oder in Internetportalen, eine Wohnung zu finden.

Bei dem Objekt Moosburger Str. 20 handelt es sich um ein Neubauprojekt. Ansonsten wären lediglich neun Wohnungen auf dem freien Markt erhältlich (0,07 %). Trotz der nicht gerade optimalen Wohnlage der Moosburger Str. an einer Straße mit hohem Verkehrsaufkommen, werden sehr hohe Mietpreise erhoben.

### **Sozialer Wohnungsbau**

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm hat zusammen mit der Hlg. Geist- u. Gritsch'sche Stiftungsstiftung sowie mit der stadt-eigenen Wohnungsbaugesellschaft 152 Sozialwohnungen, die an Stadtbewohner mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden. Zurzeit stehen fast 300 Anmeldungen (dürfte ca. 1.000 Personen entsprechen) auf der Warteliste für eine städtische Sozialwohnung.

In den kommenden Jahren werden knapp 100 neue Sozialwohnungen fertiggestellt. Dies wird allerdings nicht zu einer spürbaren Entlastung führen, da im Zuge der Modernisierung alte Wohngebäude komplett saniert werden müssen.

### **Mietbelastungsquote**

Aus den vorliegenden Unterlagen ist für uns nicht ersichtlich, auf welches Gebiet sich die regionale Mietbelastungsquote bezieht. Gilt diese Quote ausschließlich für die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, die Umlandgemeinden oder dem gesamten Landkreis.

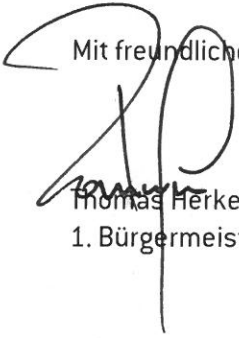
Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm weist im weiten Umkreis mit Sicherheit die höchsten Mieten auf. Bereits in Gemeinden, die nur 5 km bis 10 km von der Kreisstadt entfernt liegen sind die Mieten zum Teil deutlich günstiger. Dies liegt neben der nahezu perfekten Verkehrsverbindung mit Autobahnanschluss, Zuganschluss, Flughafennähe auch an den Vorzügen, die eine Kreisstadt zu bieten hat.

In der Gesamtbetrachtung der vorgebrachten Argumente sind wir der Auffassung, dass in der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm – auch im Vergleich zu anderen, in der WoGeV aufgenommenen, Gemeinden – die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen zu angemessenen Bedingungen besonderes gefährdet ist.

Aus aktuellem Anlass möchten wir auf einen Artikel im Donaukurier vom 10.05.2019 verweisen. Danach liegt Pfaffenhofen a. d. Ilm – laut einer Studie von prognos – in einem Gebiet mit sehr angespanntem Wohnungsmarkt.

Wir bitten Sie, unsere vorgebrachten Argumente zu prüfen und um erneute Aufnahme der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm in die Anlage zu § 1 MiSchuV.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Herker  
1. Bürgermeister