



MARKT NASSENFELS

Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels
Landkreis Eichstätt

Markt Nassenfels, Schulstraße 9, 85128 Nassenfels

Bayerisches Staatsministerium der
Justiz
Fr. Dr. Katrin Herresthal

80097 München

Markt
Nassenfels

Verwaltungsgemeinschaft
Nassenfels

Internet:

www.nassenfels.de

Telefon:

(0 84 24) 89 11-33

Telefax:

(0 84 24) 89 11-55

Geschäftszeichen:

Sachbearbeiter:

Bürgermeister Thomas Hollinger

E-Mail:

thomas.hollinger@nassenfels.de

Ihr Schreiben vom:

85128 Nassenfels,

17. Mai 2019

Stellungnahme des Marktes Nassenfels zum Neuerlass der Mieterschutzverordnung (MISchuV)

Sehr geehrte Frau Dr. Herresthal,

da der Markt Nassenfels erstmals zu den 160 bayerischen Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten gehören würde, hat sich der Marktrat von Nassenfels in seiner letzten Sitzung ausführlich mit dem Gutachten zum Neuerlass der Mieterschutzverordnung (MISchuV) befasst, insbesondere mit den dabei zu Grunde gelegten Kriterien und Indikatoren.

Für den Markt Nassenfels sind hiernach offensichtlich einerseits die beiden notwendigen Bedingungen „niedrige Leerstandsrate“ und „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt, was ja eine erste Voraussetzung für die Auswahl ist.

Aus dem zusätzlich notwendigen Portfolio der hinreichenden Bedingungen ist für den Markt Nassenfels dann zwar die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ nicht erfüllt, wohl aber alternativ dazu kumulativ die beiden anderen Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“.

Dies führte vermutlich dazu, dass der Markt Nassenfels nach den festgelegten Auswahlkriterien zu den 160 bayerischen Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten gehört.

Von Seiten des Marktes Nassenfels wird in keinsten Weise an dem zugrunde liegenden Datenmaterial und somit an den rechnerischen Ergebnissen selbst gezweifelt. Der Marktrat hat in seinem Sitzungsbeschluss jedoch darum gebeten, dass die besondere Situation des Marktes Nassenfels im zugrundeliegenden Datenzeitraum bzw. vor allem auch unmittelbar danach mit betrachtet und das Ergebnis somit vor diesem Hintergrund nochmals evaluiert und verifiziert werden sollte:

Begründung:

Genau in den Jahren 2011 bis 2016 ergaben sich im Markt Nassenfels konkrete Umstände, welche zu starken Einschränkungen bei der Erschließung von neuem Bauland führten. Diese wurden jedoch direkt in den Folgejahren aus unserer Sicht mehr als kompensiert:

Bankverbindungen
des Marktes Nassenfels

VR Bank Neuburg-Rain eG
Sparkasse Ingolstadt Eichstätt

IBAN: DE30 7216 9756 0006 4102 51
IBAN: DE88 7215 0000 0000 1501 69

BIC: GENODEF1ND2
BIC: BYLADEM11NG

Sprechzeiten der
VG-Nassenfels

Vormittag: Mo., Mi., Do. und Fr. 08.00 bis 12.00 Uhr; Dienstag nach Vereinbarung
Nachmittag: Mo. 14.00 bis 17.00 Uhr, Mi. 16.00 bis 19.00 Uhr; Dienstag nach Vereinbarung

- 1.) Aufgrund einer bei Baulandausweisung zu wenig bedachten Problematik von Archäologie (römische Villa im Boden) musste die Umsetzung eines Erweiterungsabschnittes des bereits gültigen Bebauungsplanes „Krautgartenfeld“ in Nassenfels gestoppt und dort zumindest auf sieben gemeindlichen Parzellen das Baurecht zurückgenommen werden, welche somit auch nicht zur Veräußerung standen.
- 2.) Die Suche nach alternativen Flächen für Neubaugebiete gestaltete sich aufgrund der Preisentwicklungen für Ackerland bzw. der Preisvorstellungen sehr zäh, so dass erst im Jahr 2016 zwei kleinere Baugebiete in den Ortsteilen Meilenhofen und Zell mit zusammen 29 Parzellen rechtskräftig wurden und veräußert werden konnten. Die Neubautätigkeit setzte dort somit vor allem erst jetzt in den Jahren 2017 und 2018 ein, dafür aber umso kräftiger. Dies findet aber im Gutachten aufgrund des späteren Zeitraums keinerlei Berücksichtigung mehr.
- 3.) Auch für den Ortsteil Nassenfels selbst konnte nun endlich als Ersatz für die aufgegebenen Bauplätze aus dem Baugebiet „Krautgartenfeld“ nach langen Verhandlungen ein positives Ergebnis erzielt und Anfang des Jahres ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Hallfeld“ mit weiteren 37 Bauparzellen erlassen werden. Die Erschließung läuft gerade an, mit dem Abverkauf ist ab Ende des Jahres 2019 und somit mit einer recht starken Neubautätigkeit insbesondere im Jahr 2020 zu rechnen, was ebenfalls natürlich nicht im Gutachten vorausgesehen werden konnte, aber genau dem Umstand der „unzureichenden Neubautätigkeit“ im Übermaß entgegen wirken wird.
- 4.) Zusätzlich läuft derzeit auch ein weiteres Bauleitverfahren für weiteres Neubaugebiet „Hundwegäcker II“ im Ortsteil Meilenhofen mit 11 Parzellen, deren Veräußerung und somit dann auch eine entsprechende Neubautätigkeit ebenfalls im Jahr 2020 zu erwarten ist.

Es ist also aus Sicht des Marktrates festzuhalten, dass es leider genau im betrachteten Zeitraum 2011 bis 2016 aus verschiedenen Gründen, nicht zuletzt vielleicht sogar auch aufgrund gravierender Veränderungen im Marktrat selbst (neuer Bürgermeister, viele neue Markträte), zu entsprechenden Verzögerungen und Verschiebungen bei der Ausweisung von Neubauland gekommen ist.

Wo jedoch kein neues Bauland ausgewiesen wird, kann auch die für den Markt Nassenfels zutreffende Teilbedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ nicht ausreichend erfüllt werden. Aufgrund der oben dargelegten Entwicklungen insbesondere jetzt in den Jahren 2016 bis 2019, sehen wir jedoch diese Verzögerungen von damals mehr als kompensiert.

Basierend auf diesen Detailinformationen speziell zu den Hintergründen einer Verschiebung der Neubautätigkeit in die Jahre 2016 bis 2020, in denen jedoch das Defizit aus den Jahren 2011 bis 2016 aus unserer Sicht mehr als aufgeholt wird, sollte die Bewertung der laut Gutachten für den Markt Nassenfels zutreffende Teilbedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ sehr kritisch betrachtet und vor diesem Sachverhalt auch nochmals neu bewertet werden.

Ein Wegfall der Erfüllung dieser Teilbedingung würde wiederum zur Folge haben, dass der Markt Nassenfels auch nicht mehr zu den 160 bayerischen Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten gehört und somit die Regelungen der Mieterschutzverordnung nicht greifen würden.

Wir bitten Sie daher, trotz Eingang dieser Stellungnahme nach der genannten Frist, unsere Darlegungen zu prüfen und aus genannten Gründen die Erfüllung der Voraussetzungen für den Markt Nassenfels zu negieren.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Hollinger, 1. Bürgermeister