



Gemeinde Weyarn * Ignaz-Günther-Straße 5 * 83629 Weyarn

Bayer. Staatsministerium der Justiz
Herren
Regierungsdirektor Dr. Engelbrecht
Staatsanwalt Dr. Böhm
80097 München

Leonhard Wöhr

Telefon: 08020/1887-0
Telefax: 08020/1887-20
woehr@weyarn.de
www.gemeinde-weyarn.de

Weyarn, 17.09.2021

versandt per E-Mail an
Maximilian.Engelbrecht@stmj.bayern.de
wolf-amelung.boehm@stmj.bayern.de

Unser Zeichen Ihr Schreiben vom Ihr Zeichen
6840 - 003460

**Neuerlass der Mieterschutzverordnung
Anhörung zur Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten
mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern;
hier: Stellungnahme der Gemeinde Weyarn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Aufforderung über den Bayerischen Gemeindetag gibt die Gemeinde Weyarn folgende Stellungnahme zum Neuerlass der Mieterschutzverordnung ab.

Im vorliegenden Gutachten wird die Gemeinde Weyarn nicht als Gemeinde mit einem angespannten Wohnungsmarkt beurteilt, jedoch die Nachbargemeinden Irschenberg und Miesbach.

Dies halten wir nicht für sachgerecht.

1. Die Gemeinde Weyarn liegt wie Irschenberg an der BAB A8, jedoch noch näher an München und dem MVV Bereich. Anders als Miesbach und Irschenberg wird die Gemeinde Weyarn der Metropolregion München zugerechnet und zahlt u.a. wegen hoher Mietpreise wie die anderen Gemeinden Otterfing, Holzkirchen, Valley und Feldkirchen-Westerham eine Großraumzulage im öffentlichen Dienst. Neben dem guten BAB-Anschluss haben die in der Nähe befindlichen Bahnhöfe Holzkirchen, Kreuzstraße (MVV-Bereich), Mitterdarching, Westerham, Warngau und Kreuzstraße ebenfalls zur Erhöhung des Siedlungsdrucks aus München beigetragen.
2. Die Gemeinde Weyarn liegt inmitten einer touristisch nachgefragten Region im Landkreis Miesbach und bietet touristische Highlights auf eigener Gemeindeflur



(Taubenberg, Seehamer See, Mangfalltal, Leitzachtal) mit hohem Freizeitwert und der Ansiedlung des größten südbayerischen Kletterzentrums.

3. Die Gemeinde Weyarn hat mit einem umfangreichen Breitbandausbauprogramm Ende 2019 nahezu alle Ortsteile sehr gut versorgt. Ebenso ist eine umfangreiche Kinderbetreuung in der Gemeinde vorhanden. Ebenso wurde 2019 ein großer Vollsortimenter in Betrieb genommen, der auch Nachbargemeinden versorgt. Dies führt allerdings auch dazu, dass aus dem Großraum München zusätzlicher Siedlungsdruck auf die Gemeinde Weyarn entsteht.
4. Die Bevölkerung hat bis einschließlich 2020 stark zugenommen. Bei der jüngsten statistischen Untersuchung des Planungsverbands München stand die Gemeinde Weyarn im Untersuchungszeitraum bis zum Jahr 2019 im Bevölkerungswachstum nach dem Markt Holzkirchen auf Platz 2 im Landkreis (siehe Ziff. 2, Seite 13 der u.a. Statistikbroschüre). Die Bevölkerungsprognose des Planungsverbandes München für das Jahr 2031 belief sich auf 3.950 Einwohner in der Gemeinde Weyarn. Diese Prognose ist bereits zum 1.9.2021 mit 3954 mit Erstwohnsitz gemeldeten Einwohnern überschritten (siehe https://www.pv-muenchen.de/fileadmin/Medien_PV/Leistungen/Daten_und_Studien/Gemeindedaten/GDE_Datengrund_2019/GDE_Weyarn_Datengrundlagen_2019.pdf).
5. Die Gemeinde Weyarn hat sich große Mühe gegeben, den Wohnungs- und Immobilienmarkt durch vermehrte Bautätigkeit zu entlasten. Leider haben diese Maßnahmen aufgrund des überregionalen Nachfragedrucks kaum Wirkung gezeigt. Mit einer Preissteigerung des Bodenrichtwertes von 363 Prozent in der Gemeinde innerhalb von 10 Jahren nimmt Weyarn nun ebenfalls einen Spitzenwert im Landkreis ein. Hier konnte sich die Gemeinde Weyarn nicht von der allgemeinen inflationären Entwicklung im Landkreis abkoppeln. In Teilbereichen haben die Immobilienkaufpreise für Wohnungen im Landkreis Miesbach den Landkreis München und Starnberg überholt. Die letzte Änderung des Gutachterausschusses zeigt im Hauptort Weyarn einen Bodenrichtwert von ca. 1050 €/qm Bauland und selbst im abgelegenen Ortsteil Naring sind aktuell bereits Bodenrichtwerte von 850 €/qm zu verzeichnen. Diese Bodenrichtwerte und Immobilienpreise reflektieren ein hohes erzielbares Mietenniveau. Der Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach kann diese Erkenntnisse bestätigen.
6. Nach Auskunft eines örtlichen Maklerbüros liegt das aktuelle tatsächliche Mietpreinsniveau in Weyarn noch höher als in Irschenberg. Für Neubauwohnungen würden je nach Lage, Größe und Ausstattung monatlich von 12,00 – 17,00 € pro qm Miete



aufgerufen. Die Nachfrage kann in keiner Weise befriedigt werden, die örtlichen Maklerbüros halten Wartelisten von Interessenten vor. Im September 2021 wird bis dato in keinem der marktführenden Vermittlungsportalen wie Immonet oder Immobilienscout auch nur eine einzige Mietwohnung in der Gemeinde Weyarn angeboten, was diese Aussage bestätigt.

7. Eine Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Weyarn durch Intensivierung der Bautätigkeit ist nicht zu erwarten und erwünscht, insbesondere die Planung des zuständigen Planungsverbands der Region Oberland sieht ein größeres Wachstum nicht mehr vor, um Flächen zu sparen. Eine weitere ungehemmte Mietpreisentwicklung wird zwangsläufig zu einem Verdrängungswettbewerb der unteren Gehaltsgruppen führen.

Da es der örtliche Markt einen adäquaten Mietpreis nicht mehr regeln kann, bittet die Gemeinde Weyarn ebenfalls um Aufnahme in die Liste der Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weyarn hat diese Stellungnahme in der Sitzung vom 16.09.2021 bestätigt.

Mit freundlichen Grüßen



Leonhard Wöhr
Erster Bürgermeister

