

Stadtverwaltung Dorfen · Postfach 11 55 · 84401 Dorfen

Über den
Bayerischen Städtetag
an das
Bayerische Staatsministerium der Justiz

Stadtverwaltung Dorfen

Rathausplatz 2
84405 Dorfen

E-Mail: rathaus@dorfen.de
Internet: www.dorfen.de
Telefon: 08081/411-0
Durchwahl: 08081/411-119
Telefax: 08081/411-140

Ansprechpartner:
Franz Wandinger

E-Mail: wandinger.franz@dorfen.de
Az.: Abt. 4 Bauen

Öffnungszeiten:
Montag - Freitag 8 - 12 Uhr
Donnerstag auch: 14 - 18
Uhr und nach Vereinbarung
Dorfen, 30.04.2019

Neuerlass der Mieterschutzverordnung (MiSchuV); Ihr Rundschreiben Nr. 044/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem Rundschreiben Nr. 044/2019 haben Sie uns über den Neuerlass der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) informiert.

Die Stadt Dorfen ist in der Neufassung nicht mehr in der Gebietskulisse enthalten. Mit der Streichung aus der Gebietskulisse ist die Stadt Dorfen nicht einverstanden.

Mit Schreiben vom 09.09.2015 haben wir überzeugend dargelegt, dass die Stadt Dorfen in die Gebietskulisse aufgenommen wird (sh. als Anlage das Antwortschreiben des Staatsministeriums der Justiz vom 17.09.2015).

Seit der Aufnahme in die Gebietskulisse hat sich in Dorfen keine Entspannung in der Wohnraumsituation ergeben. Ganz im Gegenteil hat sich die Situation verschärft. Dies ist aus einschlägigen Presseberichten, Daten von Banken und Sparkassen und auch aus Publikationen des PV Äußerer Wirtschaftsraum München zu ersehen.

Zur Verdeutlichung der Wohnraumsituation der Stadt Dorfen nochmals die wichtigsten Gründe für die Aufnahme in die Gebietskulisse:

Die Stadt Dorfen liegt in der Planungsregion 14, die durch ein starkes Bevölkerungswachstum geprägt ist. Auch die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sind positiv (Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München).

Weiterhin ist die Stadt Dorfen als Mittelzentrum eingestuft. Diese Bewertung der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Dorfen spiegelt die Attraktivität der Stadt Dorfen und es ist dadurch ein steigendes Bevölkerungswachstum zu erwarten.

Bankverbindungen:

Kreis- und Stadtsparkasse Erding-Dorfen, IBAN: DE5 17005 199508 10002667, Swift-BIC: BYLADEM1ERD
VR-Bank Taufkirchen-Dorfen, BIC GENODEF1TAV, IBAN: DE58701695660006416950
Raiffeisenbank St. Wolfgang Schwindkirchen eG, BIC GENODEF1SWO, IBAN: DE83701695380000010634

Neben der Lage an der Bahnstrecke München – Mühldorf und der Bundesstraße B 15 wird die Stadt Dorfen künftig durch ein weiteres Infrastrukturprojekt erschlossen. Noch in diesem Jahr erfolgt für die Autobahn BAB A 94 die Verkehrsfreigabe. Dies hat unter anderem eine deutlich verbesserte Anbindung an die Landeshauptstadt München zur Folge, wodurch der Siedlungsdruck auf die Stadt Dorfen erhöht wird.

In Dorfen sind derzeit ca. 210 Asylbewerber ansässig. Nach erfolgter Anerkennung als Flüchtling wird ein großer Teil dieser Menschen auch auf dem Wohnungsmarkt nach geeignetem Wohnraum suchen.

Aus diesen vorstehend genannten Gründen ist, insbesondere in den nächsten Jahren, ein verstärkter Einwohnerzuwachs für die Stadt Dorfen zu erwarten.

Da der hierzu erforderliche Wohnungsbaubedarf nicht realisiert wurde und in absehbarer Zukunft die fehlenden Wohnungen auch nicht in ausreichender Anzahl errichtet werden können, fehlen eine Vielzahl von Wohnungen. Somit existiert in Dorfen ein angespannter Wohnungsmarkt.

Dies wird auch deutlich beim Betrachten der derzeit üblichen Nettokaltmiete (mangels Mietspiegels wurden zu deren Ermittlung andere Quellen herangezogen.) Sie liegt derzeit bei ca. 9,50 €/m² (Quelle aus Immobilienscout für April 2019) gegenüber 8,00 €/m² in 2015.

Bezeichnend ist auch der Anstieg des Bodenrichtwertes für Dorfen. So stieg der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen von 300,-- €/m² in 2012 auf 380,-- €/m² in 2014 und auf 560,-- €/m² in 2016. Für den Wert 2018, der noch nicht vorliegt, ist von einer weiteren Steigerung auszugehen.

Aus all den vorgenannten Darlegungen wird deutlich, dass in Dorfen ein angespannter Wohnungsmarkt existiert und sich die Situation in absehbarer Zeit nicht entspannen wird.

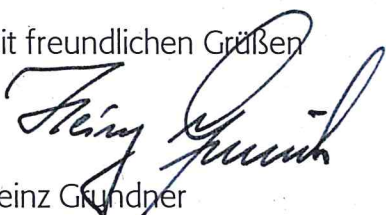
Bei der nun vorliegenden Neubewertung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, die durch ein externes Forschungsinstitut durchgeführt wurde, sind unserer Ansicht die Belange der Stadt Dorfen nicht situationsgerecht bewertet worden.

Beispielsweise sind bei den Bewertungen der Teilbedingungen 1 bis 5 bei der mittleren Mietbelastungsquote (unserer Ansicht eines der Hauptkriterien) die gleichen Belastungen festzustellen wie z. B. bei der Stadt Traunreut (Abb. 4 des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten des Instituts IWU) die nun neu in die Gebietskulisse aufgenommen wurde. Eine vertiefte Durchsicht des umfangreichen Gutachtens war uns in der Kürze der Zeit leider nicht möglich.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass seit den damaligen Entscheidungsgrundlagen im Jahr 2015 zur Aufnahme in die Gebietskulisse keine Entspannung, sondern eine Verschärfung der Wohnraumsituation eingetreten ist.

Daher fordert die Stadt Dorfen, wieder in die Tabelle der Gebietskulisse aufgenommen zu werden.

Mit freundlichen Grüßen



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Bayerisches Staatsministerium der Justiz • 80097 München

Herrn
Ersten Bürgermeister der Stadt Dorfen
Heinz Grundner

rathaus@dorfen.de
wandinger.franz@dorfen.de

Sachbearbeiter
Frau Dr. Angerer

Telefon
(089) 5597-2641

Telefax
(0180) 1000965-00905
3,9 ct/min zzgl. gesetzl. USt.

E-Mail
Karin.Angerer@stmj.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Abt. 4 Bauen
9.9.2015

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
D1b - 6220 - I - 7873/2015

Datum
17. September 2015

Änderung der Wohnungsgebietverordnung (WoGeV)

Aktualisierung der Regelungen zur Senkung der Kappungsgrenze und zur Kündigungsbeschränkung nach **Wohnungsumwandlung** sowie Berücksichtigung von Vorbringen zur **Mietpreisbremse**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

mit Schreiben vom 9. September 2015 hatten Sie mitgeteilt, dass die Stadt Dorfen einen angespannten Wohnungsmarkt aufweise und daher in die Wohnungsgebietverordnung aufgenommen werden solle. Dazu haben Sie ausführlich Tatsachen dargelegt, die die Annahme stützen, dass in Dorfen ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne von § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs besteht. Das Bayerische Staatsministerium der Justiz hat auf der Grundlage der jetzt übermittelten Informationen eine neue Bewertung vorgenommen. Als Folge dieser Neubewertung kann ich Ihnen mitteilen, dass wir nach aktueller Einschätzung beabsichtigen, dem Ministerrat die Einbeziehung der Stadt Dorfen in alle drei Gebietskulissen der künftigen Verordnung (Senkung der

Kappungsgrenze, Kündigungsbeschränkung nach Wohnungsumwandlung und Mietpreisbremse) vorzuschlagen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Angerer
Ministerialrätin