



GEMEINDE HAIMHAUSEN

Landkreis Dachau

Gemeinde Haimhausen • Hauptstraße 15 • 85778 Haimhausen

Bayerisches Staatsministerium
der Justiz
Prielmayerstraße 7
80335 München

Kontakt: Angelika Keferloher
Abteilung: Bauverwaltung
Telefon: 08133/9303-17
Telefax: 08133/9303-30
E-Mail: angelika.keferloher@haimhausen.de
Internet: www.haimhausen.de
Az.: 6840 - 037923

Datum: 16.09.2021

Neuerlass der Mieterschutzverordnung; Anhörung zur Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Haimhausen nimmt zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern, Fortschreibung 2021, wie folgt Stellung:

Haimhausen liegt unmittelbar an der Grenze zu Unterschleißheim, Landkreis München, mit guter Anbindung zum Flughafen (A 92). Die S-Bahnverbindung von Lohhof nach München ist durch einen akzeptablen Busverkehr in 10 Minuten gewährleistet. Gleichzeitig ist die an die Stadt Unterschleißheim und den Landkreis Freising angrenzende Gemeinde Haimhausen auf Grund ihrer Lage an der Amper von einer imposanten Naturlandschaft und somit hohem Naherholungspotential geprägt. Die für den täglichen Bedarf nötige Infrastruktur ist ebenfalls vorhanden. In der in 5 Min. mit dem Kfz erreichbaren Stadt Unterschleißheim sind sämtliche weiterführenden Schulen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Im Schloss in Haimhausen hat sich vor vielen Jahren die Bavarian International School mit ca. 1000 Schülern/innen angesiedelt. Die Gemeinde ist dem Ballungsraum München zuzurechnen. Der Zuzugswunsch bzw. -druck aus diesem Bereich ist enorm.

Neue Baugebietsausweisungen sind durch mangelnde Grundstücksverfügbarkeit aber auch durch eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten (umfangreiche Landschaftsschutz- und FFH-Gebiete an und entlang der Amper) beschränkt. Die in den vergangenen Jahren erschlossenen Baugrundstücke wurden zum großen Teil für einheimische Bürger/-innen im Rahmen des Bauherrenmodells vergeben, um Kindern Ortsansässiger überhaupt noch eine Gelegenheit zu geben, in der Gemeinde Haimhausen zu verbleiben.

Unter anderem durch die finanziell potenten Eltern der Schüler/innen an der Bavarian International School (Privatschule, dem Vernehmen nach bis zu 2.000 Euro pro Monat und Schüler/in) und vielen im Management Angestellten (Firmen im Münchner Norden) werden Mietpreise in der Gemeinde Haimhausen im oberen Niveau bezahlt. Normalverdiener werden somit durch die Mieten in deutlich erheblicherem Maße belastet, als dies aus den Ausführungen der Fortschreibung des Gutachtens hervorgeht. So besteht z. B. für die vielen Mitarbeiterinnen

Gemeinde Haimhausen
vertreten durch den Ersten Bürgermeister
Herrn Peter Felbermeier

Rechtsaufsichtsbehörde:
Landratsamt Dachau

Allgemeine Öffnungszeiten:

Mo - Fr 08:00-12:00 Uhr
Mo 14:00-18:30 Uhr
Do 15:30-18:00 Uhr
Telefonzentrale: (08133) 9303-0

Sonderöffnung Bürgerbüro:

Jeden 1. Samstag im Monat
von 08:00-12:00 Uhr

USt-IdNr. DE304946336

der Kindertageseinrichtungen (Kindergärten, Krippen, Hort, Mittagsbetreuung) mit eher geringem Einkommen ein erheblicher Bedarf an kostengünstigen Wohnungen, der durch entsprechende Anfragen an die Gemeinde belegbar ist. Gerade im Niedriglohnsektor gestaltet sich folglich die Personalgewinnung schwierig. Außerdem besteht erheblicher Bedarf nach Wohnraum für die zwischenzeitlich anerkannten Asylbewerber/innen – auf anderen Wegen ist eine sinnvolle und gute Integrationsarbeit nicht gewährleistet. Selbst die Unterbringung von Obdachlosen ist aufgrund der Mietpreise nur in Containern möglich.

Die für die Gemeinde Haimhausen bezifferte Mietbelastungsquote erscheint aus unserer Sicht unrealistisch bzw. ist der Wert von 18% nicht nachvollziehbar. Dies mag für Personen zutreffend sein, die in hoch vergüteten Positionen im Management von Banken, Versicherungen oder Automobilkonzernen tätig sind – im Bereich der sonstigen Werk tätigen sieht die Belastung deutlich dramatischer aus. Die Nachfrage bei einem in Haimhausen beheimateten und seit Jahren im Immobilienbereich tätigen Bürger ergab, dass dieser aktuell 75 Wohnungen vermietet (weit überwiegend in Haimhausen) und seiner Erkenntnis nach die Belastung (gemäß Gehaltsnachweisen etc.) seiner Mieter/innen – obwohl er mit 12 bis 14 Euro pro Quadratmeter eher im Bereich günstiger Mieten rangiert – bei 30 bis 40, in Einzelfällen sogar bei 50 % liegt.

Aus den großen Immobilienportalen konnten in Anbetracht der kurzen Zeit keine Erkenntnisse oder näheren Details zu aktuellen Mietpreisen vor Ort gewonnen werden. Dies liegt u. a. daran, dass kaum Mietwohnungen (im Betrachtungszeitraum waren vier Wohnungen inseriert) auf dem Markt erscheinen, oft direkt durch persönliche Kontakte vermittelt werden. Auch Anfragen beim Mieterverein vor Ort und beim Deutschen Mieterbund brachten keine Erkenntnisse, weil hier lt. eigener Aussage keine Datensammlung erfolgt. Dennoch waren insbesondere Letztere mehr als erstaunt über die Aussage, Haimhausen läge auf Basis des Gutachtens nicht mehr im Bereich angespannter Wohnungsmärkte.

In der vorangegangenen Mieterschutzverordnung wurden Daten aus 2014 herangezogen und der Wohnungsmarkt wurde als gefährdet/angespannt beurteilt. Aktuelle Grundlage sind Daten aus 2018 und die Situation soll sich im Ergebnis verändert haben? In der Zwischenzeit hat sich nach meiner Wahrnehmung der Wohnungsmarkt nicht entspannt. Er hat sich im Gegenteil sogar verschärft. Die Leerstandsrate im Gemeindegebiet ist sehr gering und wird erheblich durch die hohe Nachfrage überschritten. Auf Inserate melden sich dem Vernehmen nach innerhalb kürzester Zeit zum Teil hunderte Bewerber/innen.

Ich möchte eindringlich darum bitten, die Gemeinde Haimhausen auch künftig als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt einzustufen, da dies auch den Umständen entspricht.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister
Gemeinde Haimhausen