

GEMEINDE BISCHOFSWIESEN
Landkreis Berchtesgadener Land



Gemeinde Bischofswiesen, Rathausplatz 2, 83483 Bischofswiesen

Per Mail

matthias.simon@bay-gemeindetag.de

Bayerischer Gemeindetag

z. Hd. Herrn Simon

Drescherstraße 8

80805 München

83483 Bischofswiesen, 12. Juni 2019	
Rathausplatz 2	
Telefon:	0 86 52 / 88 09-0
Telefax:	0 86 52 / 88 09-99
E-Mail:	gemeinde@bischofswiesen.de
Internet:	www.gemeinde.bischofswiesen.de
<u>Sprechzeiten:</u>	
Mo. bis Fr.	08.00 bis 12.00 Uhr
Mo. und Do.	14.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag	14.00 bis 18.00 Uhr

Ihre Nachr. vom:
Ihre Zeichen:

Unsere Zeichen: 1-
Sachbearbeiter: Fr. Schöbinger

Tel-Nr: 08652 8809-0 I-Fax: 08652 8809-99
E-Mail: helena.schoebinger@bischofswiesen.de

Neuerlass der Mieterschutzverordnung

Sehr geehrter Herr Simon,

nachstehend erhalten Sie Auswertungen der Firma Demosplan die die Vermutung eines angespannten Mietmarktes in Bischofswiesen begründet wiederlegen. Hauptgründe für die im Gutachten der IWU angenommenen angespannten Wohnungsmarkt dürften Spezialsituationen in Bischofswiesen sein, die zwar statistische Ausreißer produzieren, tatsächlich aber nur geringen Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben. Genannt sei hier unter anderem der Bundeswehrstandort mit mehr als 1000 Dienststellen.

Die Wohnungssituation in Bischofswiesen wurde von uns bereits seit längerem beobachtet und Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet. So sind sowohl von der 100 % Tochter der Gemeinde Bischofswiesen, der Kommunalwohnbau Bischofswiesen GmbH, als auch vom Wohnbauwerk Berchtesgadener Land aktuell mehrere Mietwohnbauprojekte in Vorbereitung bzw. Planung um den Mietwohnungsmarkt zu verbessern. Ein erstes Projekt mit 16 Wohneinheiten konnte letztes Jahr bereits vermietet werden, weitere Mietwohnbauprojekte mit mehr als 100 Mietwohnungen sind in Planung bzw. Vorbereitung.

Der Mietwohnungsmarkt wird sich aus unserer Sicht daher in den nächsten Jahren deutlich entspannen, eine Aufnahme in die Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt ist daher weder erforderlich noch sinnvoll.

Details zu unserer Argumentation bitten wir der Untersuchung der Firma Demosplan zu entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Weber
1. Bürgermeister

Bankverbindungen
Sparkasse Berchtesgadener Land
Volksbank Raiffeisenbank Oberbayern Südost eG

IBAN
DE80 7105 0000 0000 0905 71
DE71 7109 0000 0003 3116 00

BIC
BYLA DE M1 BGL
GENO DE F1 BGL

Argumente für die Gemeinde Bischofswiesen zur Widerlegung einer Zuordnung zur Kategorie „Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt“



Planungsgrundlagen
erstellt im Auftrag der Gemeinde Bischofswiesen
im April 2019

Bearbeitung: Dr. Herbert Tekles

DEMOSPLAN
Gesellschaft für demographische und soziale Planungen

Telefon 08531 / 248 795

e-Mail demosplan@aol.com

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt	Seite
1. Zur Vergleichsmethode	4
2. Zur besonderen Situation: Bischofswiesen als Bundeswehrstandort	5
2.1. Anteil der bei der Bundeswehr Beschäftigten an der Gesamtbevölkerung	5
2.2. Hohe Wanderungsraten wegen der häufigen Standortwechsel	6
2.3. Überproportional hohe Mietsteigerungen wegen der häufigen Standortwechsel	8
3. Die aktuelle Wohnbaudynamik in Bischofswiesen	9
3.1. Baufertigstellungen	9
3.2. Bauplanungen	10
+	

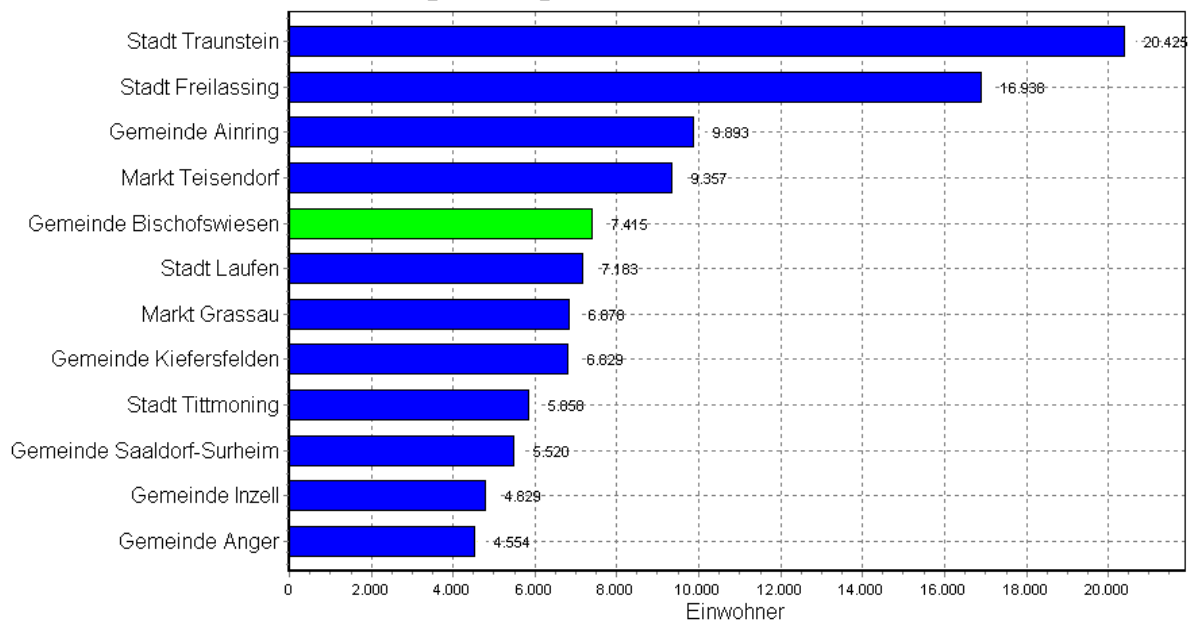
Zur Vergleichsmethode

Für die Gemeinde Bischofswiesen wurden 14 Vergleichsgemeinden zur Analyse der Wohnungsmarktsituation ausgewählt.

Darunter befinden sich mehrere Gemeinden im Landkreis BGL, andere Gemeinden im südoberbayerischen Raum, die ebenso der Kategorie „Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt“ zugeordnet wurden, sowie andere Gemeinden im südoberbayerischen Raum in einer vergleichbaren Größenordnung.

In der nachfolgenden Grafik sind aus Gründen der Überschaubarkeit die Städte München und Rosenheim nicht enthalten.

Vergleich: Anzahl der Einwohner in der Gemeinde Bischofswiesen und in Vergleichsgemeinden am 31.12.2018



Für die nachfolgenden vergleichenden Analysen wurden die jeweils neuesten vorliegenden Daten verwendet.

Zur besonderen Situation: Bischofswiesen als Bundeswehrstandort

Anteil der bei der Bundeswehr Beschäftigten an der Gesamtbevölkerung

Als zentrales qualitatives und quantitatives örtliches Kriterium des Abweichens von der im Gutachten verwendeten analytischen Indikation ist der Bundeswehrstandort in der Gemeinde Bischofswiesen anzuführen.

So sind von den aktuell knapp über 7.400 Einwohnern der Gemeinde Bischofswiesen ca. 1.100 bei der Bundeswehr Beschäftigte und weitgehend mit dem 1. Wohnsitz gemeldete Personen.

Dazu kommt noch eine nicht genau quantifizierbare Zahl an Familienangehörigen dieser bei der Bundeswehr Beschäftigten und in Bischofswiesen wohnenden Personen.

Allein die bekannten 1.100 Personen machen bereits 15% der gesamten Einwohnerzahl aus.

Bankverbindungen

Sparkasse Berchtesgadener Land
Volksbank Raiffeisenbank Oberbayern Südost eG

IBAN

DE80 7105 0000 0000 0905 71
DE71 7109 0000 0003 3116 00

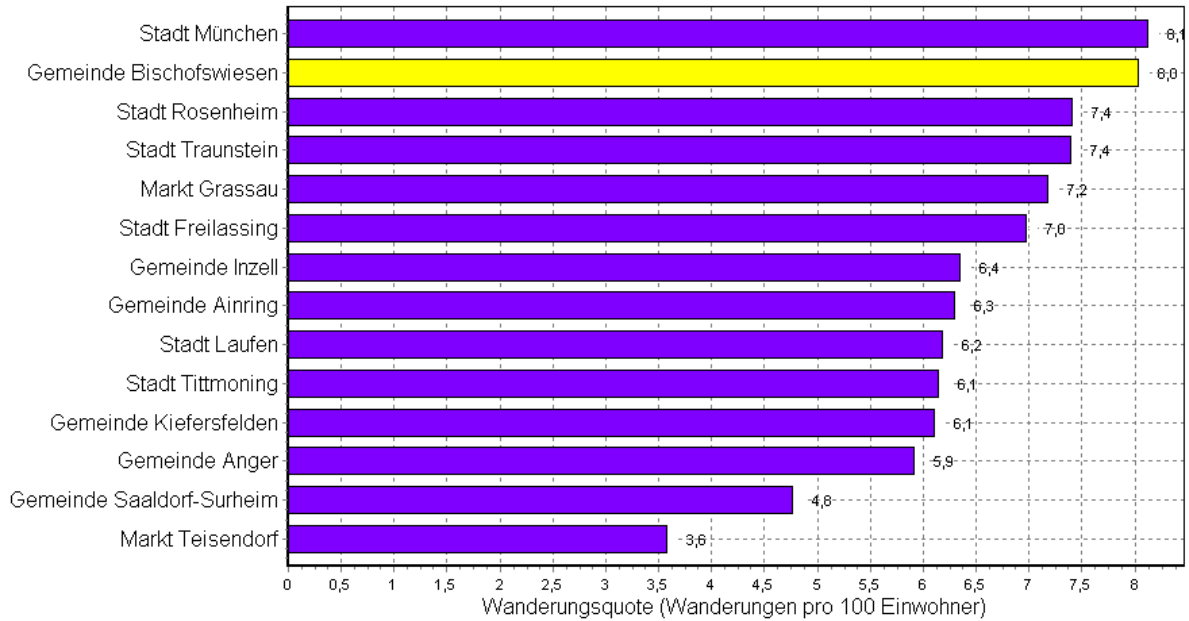
BIC

BYLA DE M1 BGL
GENO DE F1 BGL

Infolge des jeweils dienstlich angeordneten häufigen Standortwechsel (im Regelfall alle 3 Jahre) liegen in der Gemeinde Bischofswiesen sehr hohe Zuzüge sowie Fortzüge vor.

Deutlich wird dies im Vergleich mit anderen Gemeinden (siehe hierzu auch die nachfolgende Grafik).

**Vergleich: Wanderungsquote (Wanderungen pro 100 Einwohner)
in der Gemeinde Bischofswiesen und in Vergleichsgemeinden im Jahr 2017**

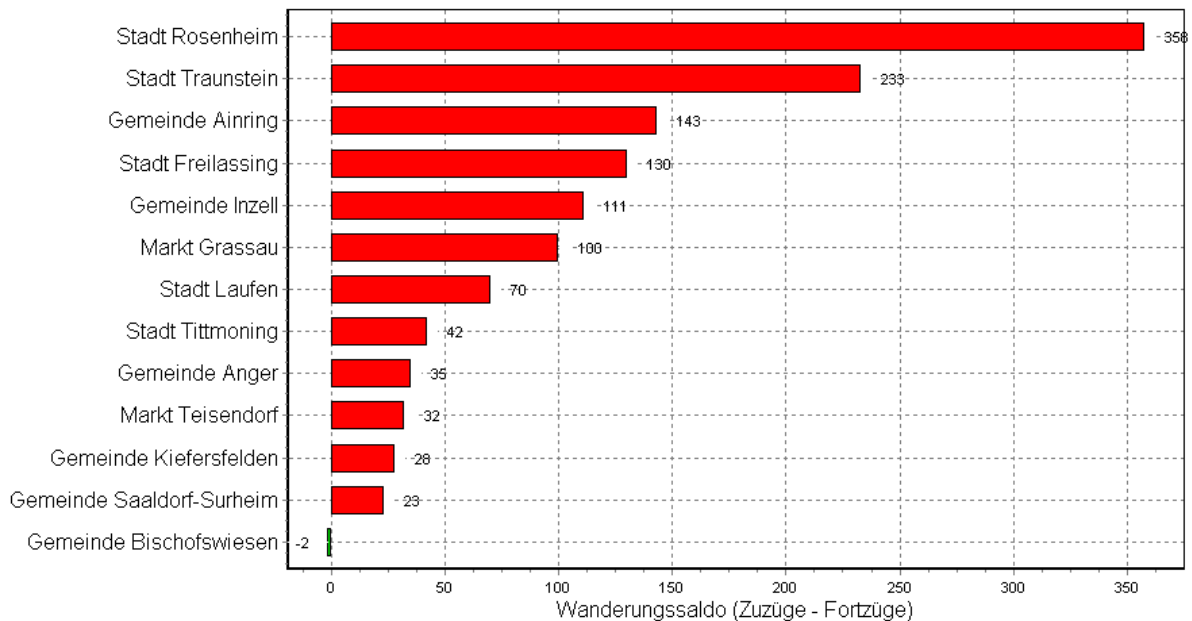


Trotz der sehr hohen Wanderungsquoten resultieren in der Gemeinde Bischofswiesen im Vergleich zu anderen Gemeinden kaum Wanderungsgewinne.

Der Effekt der Zuzüge sowie Fortzüge (der Wanderungssaldo) ist damit in der Gemeinde Bischofswiesen weitgehend ausgeglichen.

Im Gegensatz hierzu ergeben sich bei anderen Gemeinden infolge der Wanderungen zum Teil deutliche Wanderungsgewinne (siehe hierzu auch die nachfolgende Grafik).

Vergleich: Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge) in der Gemeinde Bischofswiesen und in Vergleichsgemeinden im Jahr 2017



Das zitierte Gutachten verwendet bei der Berechnung des Wohnungsdefizits offensichtlich die absoluten Werte der Zuwanderung. In der Gemeinde Bischofswiesen führen diese jedoch nicht zu einer Zunahme der Einwohner (und damit auch des Wohnungsbedarfs), sondern stellen einen „durchlaufenden Posten“ dar.

Die oben aufgeführten häufigen Standortwechsel führen in der jeweiligen Folge auch zu einem häufigen Mieterwechsel in der Gemeinde Bischofswiesen.

Mit jedem Abschluss eines neuen Mietvertrags sind im Regelfall höhere Mietpreise die Folge, die von den bei der Bundeswehr Beschäftigten auch eher als von anderen Personengruppen mit häufigerem Wohnortwechsel (z.B. Studenten und in der Gastronomie Beschäftigte) geleistet werden können.

Der nach dem zitierten Gutachten in der Gemeinde Bischofswiesen am stärksten wirksame Indikator stellt die Mietpreissteigerung dar, die wiederum jedoch weitgehend auf den Bundeswehrstandort zurückzuführen ist

Dennoch ist der Wohnungsmarkt in Bischofswiesen nicht als angespannt anzusehen, da der Indikator Mietbelastungsquote genau an der unteren berücksichtigten Grenze im zitierten Gutachten liegt.

Ebenso liegt der Indikator Leerstandsrate genau an der oberen berücksichtigten Grenze.

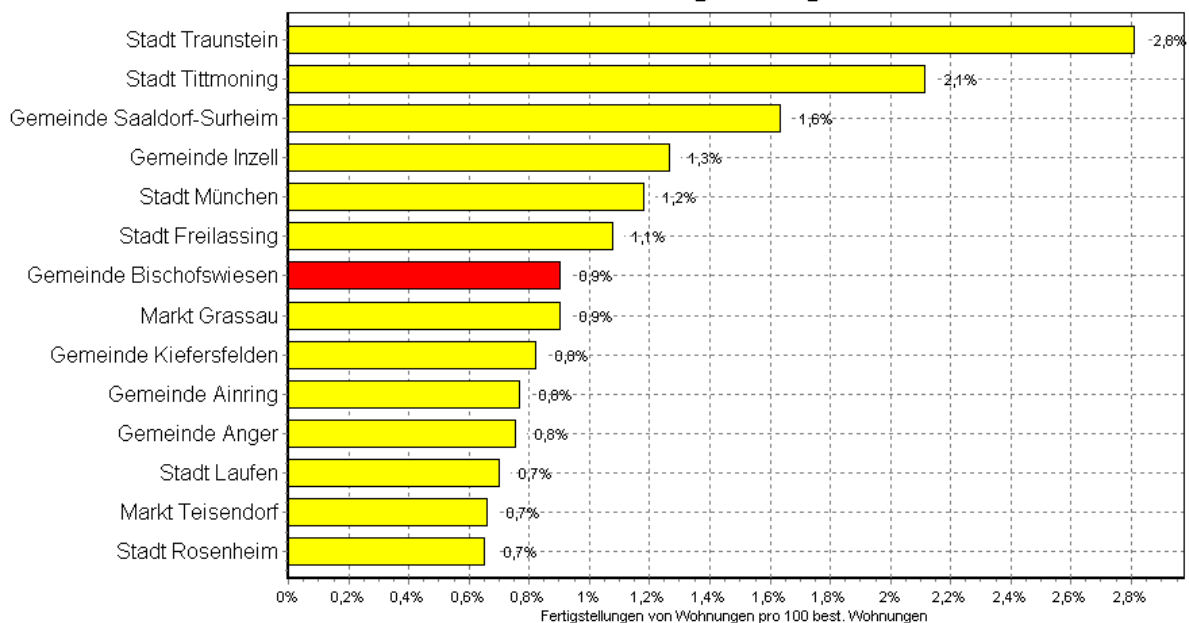
Die aktuelle Wohnbaudynamik in Bischofswiesen

Baufertigstellungen

In den letzten Jahren hat die Zahl die Baufertigstellungen in Bischofswiesen deutlich zugenommen.

Diese Entwicklung kann bei der Erstellung des zitierten Gutachtens zu erheblichen Teilen noch gar nicht bekannt gewesen sein und hat in der Folge den Wohnungsbestand in der Gemeinde Bischofswiesen weiter ansteigen lassen.

Vergleich: Fertigstellungen von Wohnungen pro 100 best. Wohnungen in der Gemeinde Bischofswiesen und in Vergleichsgemeinden im Jahr 2018



Bankverbindungen

Sparkasse Berchtesgadener Land
Volksbank Raiffeisenbank Oberbayern Südost eG

IBAN

DE80 7105 0000 0000 0905 71
DE71 7109 0000 0003 3116 00

BIC

BYLA DE M1 BGL
GENO DE F1 BGL

Bauplanungen

Für die Gemeinde Bischofswiesen liegen aktuell Bauplanungen vor, die innerhalb der kommenden 5 Jahre zu 130 zusätzlichen Wohnungen führen werden.

Damit stellt die Gemeinde Bischofswiesen in der näheren Region die einzige Gemeinde dar, bei der nennenswerte aktuelle Bauplanungen bestehen.

Auch diese Entwicklungen werden dazu führen, dass in der Gemeinde Bischofswiesen kein angespannter Wohnungsmarkt entstehen wird.