



Gemeinde Bernau Postfach 1140 · 83233 Bernau am Chiemsee

Bayerisches Ministerium der Justiz  
80097 München

#### Bürozeiten

Montag- Freitag	08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag	14:00 - 16:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	14.00 - 18:00 Uhr

Ihr Zeichen:            Unser Zeichen:  
D5 - 6220 - I - 15808/2024

Sachbearbeiter/in:  
Andreas Lukas  
[lukas@bernau-am-chiemsee.de](mailto:lukas@bernau-am-chiemsee.de)

Durchwahl:  
-10

Datum:  
01.10.2025

## Neuerlass der Mieterschutzverordnung Az. D5 - 6220 - I - 15808/2024

Anhörung zur Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

### Hier: Stellungnahme der Gemeinde Bernau zur Herausnahme aus der Gebietskulisse

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir im Rahmen der Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Stellung wie folgt nehmen:

Das vorgelegte Gutachten kommt für Bernau am Chiemsee zu dem Ergebnis, dass die Teilbedingung „geringer Leerstand“ (Leerstandsrate 4% oder weniger) mit einem Wert von 4,2% nicht erfüllt sei. Nach unserer Auffassung bildet diese statistische Einstufung die tatsächliche Situation vor Ort jedoch nicht zutreffend ab.

### Besondere strukturelle Rahmenbedingungen in Bernau am Chiemsee

#### 1. Ferienwohnungen als Sondereffekt in Fremdenverkehrsgemeinden

Bernau am Chiemsee ist eine ausgeprägte Fremdenverkehrsgemeinde mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an (privat genutzten) Ferienwohnungen. Diese Immobilien werden in den statistischen Auswertungen oftmals als leerstehend ausgewiesen, obwohl sie dauerhaft touristisch vermietet werden. Diese Objekte stehen dem regulären Wohnungsmarkt somit weder als klassischer Leerstand noch zur Nachfragebefriedigung für ortsansässige Wohnungssuchende zur Verfügung. Die Leerstandsquote wird dadurch strukturell verzerrt.

#### 2. Bundesweiter Vergleichswert nicht sachgerecht

Im Gutachten wird für die Bewertung pauschal ein Schwellenwert von 4% angesetzt. Zum Vergleich: die durchschnittliche Leerstandsquote im Bundesgebiet liegt laut aktuellen Daten jedoch bei rund 4,33%. Die Anwendung eines strengeren bayerischen Grenzwerts konterkariert die Vergleichbarkeit mit der bundesweiten Lage und benachteiligt Gemeinden wie Bernau, deren Quote sich nahezu auf Bundesdurchschnitt bewegt.



Kreissparkasse Rosenheim  
IBAN: DE81 7115 0000 0000 2702 49  
BIC: BYLADEM1ROS

VR Bank Rosenheim-Chiemsee eG  
IBAN: DE12 7116 0000 0008 0003 01  
BIC: GENODEF1VRR

### 3. **Sondereffekte durch die Justizvollzugsanstalt Bernau**

- In der amtlichen Statistik wird die Justizvollzugsanstalt Bernau in der Einwohnerzahl voll berücksichtigt. Gleichzeitig bestehen dort keine „Leerstände“, da die Unterbringung bedarfsorientiert erfolgt. Dies führt rechnerisch zu einer Verzerrung, wenn die Relation von Einwohnern zu Wohnungen herangezogen wird.
- Zudem wird die hohe Umzugshäufigkeit durch den turnusmäßigen Wechsel der Gefangenen statistisch als Wohnungsbewegung bzw. temporärer Leerstand abgebildet, was aus praktischer Sicht nicht der Realität entspricht.

### 4. **Differenzierte Betrachtung des Ortsbilds erforderlich**

Die Daten bilden keine Unterschiede zwischen dem dicht bebauten Ortskern und den peripheren Ortsteilen ab. In den Außenbereichen sind vereinzelt baulich bedingte Leerstände vorhanden, die real nicht zur Nachfrage (z. B. durch junge Familien oder Arbeitnehmer am Chiemsee) passen, während im Ortskern Bernaus der tatsächliche Wohnungsmangel deutlich spürbar ist. Dies wirkt sich in der näheren Betrachtung um so dramatischer aus, da das typischerweise ländlich geprägte gesamte Gemeindegebiet sich über viele Ortsteile erstreckt. Ein Blick auf einschlägige Immobilienplattformen zeigt, dass im Ortskern von Bernau schlicht und einfach keine Wohnungen verfügbar sind. Die wenigen Wohnungen (vgl. Ziffer 7) sind im äußerst hochpreisigen Segment ab 21 Euro/m<sup>2</sup> angesiedelt.

Bei den wenigen Leerständen handelt es sich vielfach auch um Flächen, die faktisch nicht bewohnbar sind.

### 5. **Unfreiwilliges Zusammenwohnen unterschätzt**

Die statistischen Ansätze erfassen die Problematik des unfreiwilligen Zusammenwohnens (z. B. mehrerer Generationen oder Haushalte in zu kleinen Wohnungen) nicht ausreichend. In Bernau ist dies ein wachsendes Phänomen, da bezahlbarer Wohnraum fehlt und verstärkt auf den familiären Rückhalt ausgewichen werden muss. Auch dieser Effekt zeigt, dass die Lage de facto angespannter ist, als die reine Leerstandsquote nahelegt.

### 6. **Zweitwohnungssteuer als Verzerrungsfaktor**

In Bernau am Chiemsee wird seit Jahren eine Zweitwohnungssteuer erhoben. Dies führt in der Praxis dazu, dass viele Personen ihren Haupt- oder Nebenwohnsitz nicht sofort anmelden, um steuerliche Belastungen zu vermeiden. Dies hat zwei wesentliche Effekte:

- Zum einen wird die tatsächliche Einwohnerzahl in der amtlichen Statistik unterschätzt, da sich viele Personen erst mit zeitlicher Verzögerung anmelden. Die reale Wohnungsnachfrage liegt damit höher, als die statistischen Werte vermuten lassen.
- Zum anderen sind zahlreiche Wohnungen, die formal als leerstehend ausgewiesen werden, in Wirklichkeit durch Zweitwohnungsnutzer belegt. Diese Wohnungen stehen dem regulären örtlichen Wohnungsmarkt dauerhaft nicht zur Verfügung.

Beide Effekte führen dazu, dass die amtlichen Daten den Wohnungsmarkt in Bernau deutlich entspannter darstellen, als er tatsächlich ist. Faktisch ergibt sich eine spürbar höhere Belastung des lokalen Wohnungsmarktes, die im Gutachten nicht hinreichend berücksichtigt wird.

## 7. Realwerte statt statistischer Leerstandsannahmen

Besonders problematisch ist die ausschließliche Orientierung an amtlich erhobenen Leerstandsdaten. Diese beruhen auf Annahmen, die in Gemeinden mit besonderen Strukturen (Ferienwohnungen, Anstaltseinrichtungen, unpassende Leerstände) das Bild erheblich verzerren. Tatsächlich aber lassen sich Realwerte, etwa über einschlägige Immobilienportale, nachvollziehen. Eine Abfrage dieser Plattformen zeigt eindeutig, dass in Bernau am Chiemsee kaum Wohnungen verfügbar sind. So werden Stand 25.09.2025 auf der bekanntesten Immobiliensuchplattform „Immoscout 24“ in Bernau 5 Wohnungen angeboten. Auf der Plattform „Kleinanzeigen“ sind es 3 Wohnungen, im Übrigen dieselben, die auf Immoscout angepriesen werden. Selbst bei der Betrachtung aller benachbarten Gemeinden, Übersee, Grassau, Aschau, Frasdorf und Prien (incl. Bernau) sind insgesamt 10 Wohnungen auf dem Markt. Solche realen Angebotszahlen spiegeln die tatsächliche Versorgungslage am Wohnungsmarkt wesentlich besser wider als statistische Berechnungen. Aus Sicht der Gemeinde wäre eine systematische Einbindung dieser empirisch überprüfbaren Marktindikatoren in das Gutachten geboten.

## Schlussfolgerung

Aus den genannten Gründen ist die gutachterliche Bewertung zum Teilindikator „geringer Leerstand“ für Bernau am Chiemsee als verzerrt anzusehen. Die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum ist erheblich eingeschränkter, als die statistische Quote von 4,2% suggeriert. Die spezifischen Rahmenbedingungen in Bernau müssen in die Gesamtbewertung der Wohnungsmarktsituation einbezogen werden, um ein zutreffendes Bild zu erhalten. Die Gemeinde Bernau am Chiemsee befürwortet daher nachdrücklich, dass unsere örtlichen Erkenntnisse in die abschließende Beurteilung einfließen und der Wohnungsmarkt in Bernau weiterhin als angespannt eingestuft wird.

Wir erklären uns mit der Veröffentlichung dieser Stellungnahme auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

Irene Biebl-Daiber,  
1. Bürgermeisterin,  
Gemeinde Bernau am Chiemsee



Kreissparkasse Rosenheim  
IBAN: DE81 7115 0000 0000 2702 49  
BIC: BYLADEM1ROS

VR Bank Rosenheim-Chiemsee eG  
IBAN: DE12 7116 0000 0008 0003 01  
BIC: GENODEF1VRR