

GEMEINDE OBERAUDORF

LANDKREIS ROSENHEIM • Luftkurort im Bayerischen Inntal



Gemeinde Oberaudorf • Kufsteiner Straße 6 • 83080 Oberaudorf

Per E-Mail

Bayerisches Staatsministerium
der Justiz
z.Hd. Herrn Dr. Engelbrecht bzw.
Frau Keller
80097 München

Ihr Zeichen	D5-6220-I-15080/2024
Ihre Nachricht	10.09.2025
Unser Zeichen	6011 - 088848
Ansprechpartner	Florian Seebacher
Zimmer-Nr.	15
Telefon	08033/301-15
Telefax	08033/301-40
Mail	seebacher@oberaudorf.de
Datum	18.09.2025

Neuerlass der Mieterschutzverordnung Stellungnahme der Gemeinde Oberaudorf

Sehr geehrte Frau Keller, sehr geehrter Herr Dr. Engelbrecht,

wir danken, dass wir die Gelegenheit erhalten, noch vor in Kraftsetzung der neuen Mieterschutzverordnung dazu Stellung zu nehmen.

Aus unsere Sicht hat sich die Situation eines angespannten Wohnungsmarktes in unserer Gemeinde weiterhin verschärft. Gerade die im Gutachten aufgeführten hohen Werte „Wohnungsversorgung „WVQ= 2022 in Wohnungen je 100 BHH“ sowie „Veränderung der Wohnungsversorgungsquote 2021 – 2022 (je 100 BHH)“ können wir so nicht akzeptieren.

Es ist zwar richtig, dass in Oberaudorf in diesem Zeitraum verstärkt Wohnraum geschaffen wurde. Diese Vorhaben wurden aber weitgehend von Bauträgern durchgeführt, die den Zweitwohnungsmarkt bedienen und deshalb bei günstigen Bedingungen (Niedrigzinsphase) auch Grundstücke erwerben konnten, die sonst aufgrund großer Flächengrößen nicht zu verkaufen waren. In der Folge konnten dann überdurchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen erzielt werden (z.B. für eine 80 m² Wohnung bis zu 450.000,-- Euro), die eben nur von finanzkräftigen Käufern, meist als Anlageobjekt, erworben wurden. Tatsächlich stehen diese Wohneinheiten aber dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung, da sie nicht vermietet werden.

Hausanschrift:
Gemeinde Oberaudorf
Kufsteiner Str. 6
83080 Oberaudorf

Bankverbindungen:

Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling

Raiffeisenbank Oberaudorf eG

Postbank München

IBAN: DE16 7115 0000 0000 3154 57
BIC: BYLADEM1ROS
IBAN: DE 79 7116 2355 0000 0020 62
BIC: GENODEF10BD
IBAN: DE53 7001 0080 0013 8778 04
BIC: PBNKDEFF

Ganz im Gegenteil bewirkt dieser Umstand, dass die Grundstückspreise auch in Oberaudorf über 1.000 € pro m² angestiegen sind und damit auch stark erhöhte Mieten nach sich ziehen. Dadurch wird auch der Bau oder Erwerb eines Eigenheims für die einheimische Bevölkerung stark eingeschränkt.

Aufgrund falscher städtebaulicher Entwicklungen in den 70er und 80er Jahren haben wir in Oberaudorf über 550 Wohneinheiten, die als Zweitwohnung genutzt werden. Das bereitet sehr große Probleme, da diese Zweitwohnungen meist nur wenige Wochen im Jahr bewohnt werden, aber dem allgemeinen Wohnungsmarkt stark reduzieren, was zu einer weiteren Anspannung führt. Leider setzt sich der Trend der touristischen Nutzung von Wohneigentum auch aktuell noch fort. Alleine in den letzten beiden Jahren wurden ca. 15 Nutzungsänderungen von der üblichen Wohnnutzung zu Ferienwohnungen beantragt und genehmigt.

Wir können auch feststellen, dass freiwerdende Immobilien von einer Käuferschicht aus München oder dem Münchner Umland stark nachgefragt sind. Der Erwerb dient dann zur Ausdehnung des persönlichen Wohnraums. Die ursprüngliche Wohnung wird nicht aufgegeben, sondern abwechselnd mit der Wohnung in Oberaudorf bewohnt, was als Wohlstandserscheinung gewertet werden kann.

Zusätzlich dürfen wir bezüglich des Übersprungeffektes darauf verweisen, dass durch die Nachbarschaft zum stark expandierenden Wirtschaftsstandort Tiroler Unterland, an das wir direkt angrenzen, die Nachfrage nach günstigen Wohnraum in Oberaudorf ansteigt, da jenseits der Grenze erheblich höhere Mieten aufgerufen werden.

Mit der Ausweisung eines größeren Baugebietes am ehemaligen Schwimmbadgelände versuchen wir zwar durch Schaffung von ca. 60 mietpreisreduzierten Wohneinheiten, den Wohnungsmarkt in Oberaudorf zu entspannen. Dieses Vorhaben wird aber noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Als Fazit können wir nur feststellen, dass es in Oberaudorf zu wenig Wohnraum gibt, um den bestehenden Bedarf, gerade für Familien, abzudecken und dass deshalb dringend angezeigt ist, Mietpreiserhöhungen einzuschränken. Die Gemeinde Oberaudorf ist daher als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt einzustufen.

Mit der Veröffentlichung dieser Stellungnahme auf der Homepage des StMJ sind wir selbstverständlich einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Seebacher
Geschäftsleitender Beamter