

Antrag der Freien Wähler Immenstadt zur Anpassung der Zweitwohnungssteuer mit dem Ziel die Umwelt zu schützen und der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken.

(Umsetzungsvorschlag siehe Tabelle unten)

In der Stadt befinden sich 700 bis 800 Zweitwohnungen oder Zweithäuser (ca. 10% des Wohnungsbestandes). In diesen Räumlichkeiten könnten 1000 bis 3000 Personen leben. Viele dieser Räumlichkeiten werden nur wenige Wochen im Jahr genutzt. Dies ist volkswirtschaftlich eine enorme Verschwendung und in der derzeitigen Wohnungsknappheit auch unsolidarisch. Ferner bedeutet dies eine Umweltbelastung, da bei der Erstellung von Wohnraum enorme Mengen an CO₂ und anderen Schadstoffen freigesetzt werden (graue Energie / ca. 800 kg CO₂ (300 Liter Heizöl) je Tonne Zement).

Ein weiteres Handeln mit langfristiger, klarer Willensbekundung und Zielrichtung der Stadt Immenstadt ist notwendig, da die bisherige Erhöhung der Zweitwohnungssteuer keine eindeutige Verhaltensänderung bei den Zweitwohnungsutzern erkennen lässt. Diese Willenserklärung und frühzeitige Ankündigung der konsequenten, langfristigen Erhöhung der Abgabe ist auch geboten, um den Betroffenen Zeit für ihre weitere Planung zu geben.

Ziele:

- Effektivere Nutzung von verfügbarem Wohnraum z.B. als Erstwohnsitz oder durch Vermietung an Gäste.
- Entlastung des Immobilienmarktes und somit Reduzierung des Drucks immer neue Flächen zu bebauen/ zu versiegeln.
- CO₂ Einsparung durch Vermeidung von Neubauten.
- Steigerung der Finanzkraft durch Einkommensteueranteile, welche nach Immenstadt fließen (Größenordnung 600€ pro Jahr und Einwohner).
- Steigerung der Finanzkraft durch personenabhängige Umlagen, Größenordnung 200 € pro Jahr und Einwohner.

Effekte bei Umwandlung von nur 100 Wohnungen belegt mit zwei Personen:

- 200.000 € Zufluss aus personenbezogenen Umlagen und Einkommensteueranteilen (kann durch die Verwaltung präzisiert werden).
- Steigerung der Umsätze des ortsansässigen Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes um ca. 40.000€ monatlich! → Gewerbesteuerereffekte
- Effizientere Nutzung der bestehenden Infrastruktur (Wasser Ver- und Entsorgung, Wege...).
- Umlage der Infrastrukturkosten auf mehr Nutzer. Hier könnten niedrigere Grundgebühren erreicht werden, bzw. der Spielraum zur Kanalsanierung erhöht werden.

Effekte bei Umwandlung von nur 100 Wohnungen in Ferienwohnungen (je 2 Pers. ~30% Auslastung)

- Kurbeitrag bei ca. 22.000 Übernachtungen ~50.000 €.
- Einnahmen vergleichbar mit jenen eines Hotelneubaus.
- Einsparung von CO2 durch Vermeidung eines Hotelneubaus.
- Steigerung der Umsätze des ortsansässigen Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes.
- Ein Hotelneubau mit seinen negativen ökologischen Folgen könnte vermieden werden ohne die wirtschaftlichen Vorzüge des Tourismus einzubüßen.

Eigentümer von Wohnungen/ Häusern, welche nicht anderweitig genutzt werden, leisten durch die Mehrabgaben eher ihren angemessenen Anteil an den gemeindlichen Aufgaben.

-	Variante 3	
	Steuersatz	Wohnwagen ..
derzeit 20%		
2023	22%	152
2024	24%	166
2025	26%	180
2026	28%	193
2027	30%	207
2028	33%	228

Unter dem Begriff (Wohnwagen) sind entsprechend §6 Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, Almen und Berghütten inkludiert.

Eine „erdrosselnde“ Wirkung ist auch nach der letzten Erhöhung nicht festzustellen und nach Expertenansicht auch erst in Bereichen, die gegen 40% gehen (VG München, Urteil v. 13.10.2020 – M 10 K 19.94) zu befürchten. Nach unserer Einschätzung wäre eine tolerierbare Größenordnung von Zweitwohnungen bei etwa 1/30 des Wohnungsbestandes erreicht. Somit kann auch nach 2028 eine weitere Erhöhung notwendig sein.

Immenstadt, den 25.11.2021



Markus Fetzner



Hannes Blaschke