

Gemeinde Schäftlarn

Herrn Bürgermeister Christian Fürst

13.9.2023

Antrag an den Gemeinderat für die Sitzung am 11.10.2023

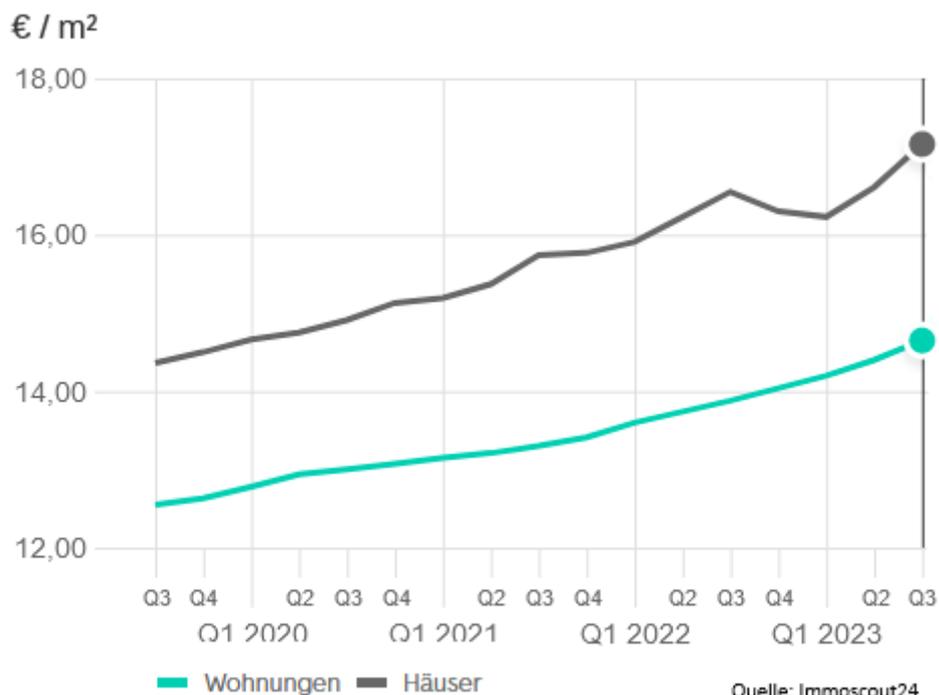
Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt zu prüfen

- auf welchen Wegen der gemeindliche Wohnungsbau in den kommenden Jahren noch weiter intensiviert werden kann und
- ob die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft der Gemeinde Schäftlarn dabei ein sinnvoller Schritt wäre.

Begründung:

Die Immobilienpreise in der Gemeinde Schäftlarn sind in den letzten zehn Jahren sehr stark angestiegen, auch wenn zuletzt ein leichter Rückgang spürbar war. Der Anstieg der Kaufpreise hat mit Verzögerung auch auf den Mietmarkt durchgeschlagen und zu steigenden Mieten geführt. Zuletzt hat der Abschwung im Kaufmarkt den Mietpreisanstieg sogar noch einmal beschleunigt.

Mietpreise in Schäftlarn 2020 bis 2023



In einem Marktbericht des Immobilienverband Deutschland IVD Süd vom Juni 2023, der sogar mit einem Foto von Schäftlarn auf der Titelseite erschienen ist, wird gewarnt: „Die Verschiebung der Nachfrage vom Kauf- ins Mietsegment erhöht den hohen Nachfragedruck auf den ohnehin angespannten Mietmärkten im Münchner Umland sowie auch in der Kernstadt München noch weiter. Hinzu kommt eine zu erwartende spürbar rückläufige Produktion neuer Wohnungen, die sich in den stark gedämpften Baugenehmigungszahlen seit Ende 2022 bereits andeutet.“

All dies bedeutet steigende Mieten. Eine Entlastung ist auch in Zukunft nicht in Sicht. Der IVD weiter: „Auch in einem derzeit schwierigen gesamt- aber auch immobilienwirtschaftlichen Umfeld gehören die bayerische Landeshauptstadt München sowie ihr Umland zu den gefragtesten Wirtschaftsstandorten und Wohngebieten in Deutschland.“ Das bedeutet perspektivisch weiter deutlich steigende Mieten.

Viele Menschen können sich vor diesem Hintergrund ein Leben in Schäftlarn schon heute kaum mehr leisten und werden es in der Zukunft noch weniger können. Das betrifft besonders junge Familien und viele Menschen, die wichtige Dienstleistungen in der Gemeinde erbringen (z.B. Erzieher:innen, Mitarbeitende der Gemeinde, Mitarbeitende im Einzelhandel und in der Gastronomie, junge Handwerker:innen etc.). Ein Wegzug dieser Menschen bedeutet stets einen Verlust für die Gemeinde und oft auch für das aktive Vereinsleben.

Die Gemeinde Schäftlarn besitzt bereits einige Wohngebäude, die sie zu sehr moderaten Preisen vermietet, und hat in vorbildlicher Weise in den letzten Jahren weitere Gebäude errichtet. Jedoch wird mit zunehmend steigenden Mieten im freien Markt Bedarf an kommunalen Wohnungen weiter zunehmen, so dass ein weiter verstärkter Neubau von kommunalen Wohnungen sehr hilfreich wäre.

Dabei ist auch zu überlegen, Grundstücke zu diesem Zweck anzukaufen.

Um den Haushalt der Gemeinde damit nicht zu sehr anzuspannen, könnte es sinnvoll sein, eine kleine kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu gründen, die eigenständig Darlehen aufnehmen könnte. Aufgrund der noch geringen Zahl von Wohnungen müsste diese mit sehr geringem Verwaltungsaufwand arbeiten, was beispielsweise machbar wäre, wenn die in der Gesellschaft zu besetzenden Funktionen teilweise in Personalunion von Beschäftigten der Gemeindeverwaltung wahrgenommen werden. Neben dem haushalterischen Vorteil können Erleichterungen im Vergaberecht für eine eigenständige Wohnungsbaugesellschaft sprechen. Kleine kommunale Wohnungsbaugesellschaften sind in Bayern keineswegs unüblich und gerade in letzter Zeit wurden einige neue gegründet (z.B. in Traunstein). Grundsätzlich könnte eine solche Wohnungsbaugesellschaft auch andere Gebäude für die Gemeinde errichten und sich in Projekten im Bereich erneuerbarer Energien engagieren.

Bei der Gründung kann eine Beratung durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) in Anspruch genommen werden. Dessen Verbandsmitglieder stehen nach eigener Darstellung für eine sozialorientierte Unternehmensphilosophie und sind in der Regel kommunale, genossenschaftliche oder kirchliche Wohnungsbauunternehmen. Die Baugenossenschaft Wolfratshausen e.G., die Baugesellschaft München-Land GmbH und die Baugenossenschaft Geretsried eG sind beispielsweise Mitgliedsunternehmen. Der Verband bietet eine explizite Beratung für die Gründung kommunaler Wohnungsbauunternehmen an. Ein erstes Gespräch des Antragstellers mit dem Verbandsgeschäftsführer war sehr ermutigend.

Antragsteller:

Florian Bieberbach (SPD)

Christian Lankes, Bernd Büttner, Julia Brunner (Die Grünen)