

Frau Bürgermeisterin
Marlene Greinwald
Kirchenstraße 9

82327 Tutzing

Gemeinderatsfraktion

Bernd Pfitzner
Hallbergerallee 11
82327 Tutzing
Tel. 0172/8196914

Christine Nimbach

Tutzing, den 03.09.2018

Sehr geehrter Frau Bürgermeisterin,
liebe Marlene,

wir bitten folgenden Antrag in der Gemeinderatssitzung vom 2.10.2018 zu behandeln:

ANTRAG

Der Gemeinderat erklärt seinen Willen, eine kommunale Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft für Tutzing zu gründen. Die Verwaltung wird beauftragt, dazu eine Vorlage zu erarbeiten.

Mit dieser Vorlage sollen folgende Ziele verfolgt werden:

1. Zeitnah soll eine Tutzinger Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft gegründet werden.
2. Folgende Zwecke und Aufgaben sollen erfüllt werden:
 - a. Planung, Errichtung, Betreibung und Unterhalt von neu zu errichtenden oder bereits im Besitz der Gemeinde befindlichen Wohngebäuden.
 - b. Verpachtung, Verwaltung, und laufende Instandhaltung der gemeindlichen Gaststätten
 - c. Verwaltung der Pachtverträge gemeindlicher Grundstücke.
3. Das Handeln des Unternehmens richtet sich streng an den kommunalen Bedürfnissen aus und orientiert sich an sozialen, kulturellen, ökologischen und gesamtgemeindlichen Nachhaltigkeitsaspekten.
4. Die rechtsorganisatorische und steuerliche Struktur der Gesellschaft ist so zu wählen, dass eine effiziente und effektive Aufgabenerfüllung und nachhaltige Leistungserbringung durch die Gesellschaft erreicht werden kann. Die neu zu gründende Gesellschaft muss demnach mindestens drei Geschäftsfelder aufweisen:
 - a. Geschäftsfeld 1 – Haus- und Flächenbewirtschaftung: Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen sowie gemeindlicher Gewerbeflächen (Gaststätten u. ä.) und verpachteter Grundstücke.
 - b. Geschäftsfeld 2 - Wohnimmobilien- und Flächenmanagement: Ankauf und Veräußerung von Wohnungen/Wohngebäuden und für Wohnungsbau geeigneten Flächen/Wohnbauflächen
 - c. Geschäftsfeld 3 – Neubau von Wohnungen und Sanierung von gemeindlichen Liegenschaften.
5. Zur grundsätzlichen Finanzausstattung werden die gemeindeeigenen Immobilien und Grundstücke, die vermietet oder verpachtet werden (können) an die Gesellschaft überschrieben. Für Gebäude die saniert werden müssen, um sie einer Vermietung zuführen (wie z. B. das Mayrhaus), können im Rahmen von Projektfinanzierungen die Finanzmittel am Kapitalmarkt (Banken, Sparkassen) derzeit günstig erworben werden. Als Sicherheit reicht hier i. d. R. der Grundstückswert problemlos aus. Inwieweit eine weitere „Anschubfinanzierung“ durch die Gemeinde nötig sein wird und inwieweit hierfür auch Fördergelder von Land und Bund einfließen können muss im Rahmen der Erstellung eines Businessplanes geprüft werden.

Begründung

Über 700 Kommunen in Deutschland haben eigene Wohnungsgesellschaften. Auch für Tutzing kann die Gründung einer solchen Gesellschaft Vorteile haben.

Wohnungsnot wirksam bekämpfen

Ca. 450 Männer und Frauen (Stand Juni 2018) stehen im Rathaus auf einer Warteliste für eine günstige Wohnung, etwa die Hälfte davon sind Tutzinger Bürgerinnen und Bürger. Immer mehr Einheimische, auch mit mittlerem Einkommen, erwägen Tutzing zu verlassen, da sie keinen bezahlbaren Wohnraum finden.

Auf der anderen Seite finden Firmen keine qualifizierten Mitarbeiter mehr, Kindergärten fehlen die Erzieherinnen und Erzieher, Krankenhäuser und Altenheime suchen händeringend nach Pflegepersonal und auch die Verwaltungen in den Rathäusern und Landratsämtern können ihre Arbeit mangels Fachkräften nur noch mit großer Mühe bewältigen. Der fehlende oder zu teure Wohnraum hält viele potentielle Mitarbeiter davon ab, bei uns eine Arbeitsstelle anzutreten.

Die Wohnungen, die der Verband Wohnen am Kallerbach für den Landkreis (und nicht nur für Tutzing) baut, sind hier nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Der Verband Wohnen denkt allerdings nur in „Großprojekten“. Eine gemeindliche Wohnungsgesellschaft kann viel gezielter und kleinteiliger agieren und Maßnahmen ergreifen.

Kommunalen Haushalt entlasten durch Entkoppelung

Viele kommunale Gebäude sind in einem schlechten Zustand und müssen dringend saniert werden. Mit Blick auf die Haushaltslage der Gemeinde werden notwendige Sanierungsmaßnahmen immer weiter geschoben. Darunter fallen aber auch Sanierungen, die wirtschaftlich vom Objekt her tragfähig wären. Durch die Entkoppelung vom kommunalen Haushalt, in dem Kreditaufnahmen nicht so einfach möglich sind, sind Renovierungen und Instandhaltungen durch die Aufnahme von (Hypotheken-)darlehen zeitnah durchführbar.

Verwaltung entlasten – Wohnungswirtschaft professionalisieren.

Zu den Kernaufgaben einer kommunalen Verwaltung gehört nicht das Management von Wohnungen, Gewerbe- und Grundstücksflächen. Für das Rathaus ist es schon schwierig, die laufenden Pachtverträge nachzuhalten. Diese Tatsache ist in der jetzigen Wahlperiode im Gemeinderat, dem Hauptausschuss und auch im Rechnungsprüfungsausschuss schon festgestellt worden. Mit einer eigenen Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft, die sich wirtschaftlich selber trägt, können wir die Verwaltung von diesen Aufgaben entlasten. Die moderne Wohnungswirtschaft braucht ein professionelles Assetmanagement.

Schnellere Entscheidungswege um Chancen für Tutzing zu ergreifen

Die jüngste Vergangenheit hat es wieder gezeigt: Verwaltungen in Zusammenspiel mit dem Gemeinderat sind häufig zu schwerfällig, um sich bietende Möglichkeiten zu ergreifen. Kommt eine Immobilie auf den Markt, die auch für die Gemeinde interessant ist, so sind die kommunalen Entscheidungsprozesse zu langsam, oder zu intransparent um zum Zuge zu kommen. Eine eigene Wohnungsgesellschaft kann hier ganz anders agieren und entsprechende Immobilien und Grundstücke für die Gemeinde sichern.

Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und der Wohnungsengpass, sollten uns ermutigen in Tutzing neue und innovative Wege zu beschreiten.



Bernd Pfitzner

gez. Christine Nimbach