

Mario Engelhardt, Bussardweg 10, 90596 Schwanstetten

Fraktionssprecher
Bündnis 90 / Die Grünen
Mario Engelhardt Bussardweg 10
90596 Schwanstetten

Tel.: 0178 - 3305220
e-mail: mario.engelhardt35@t-online.de
<http://www.gruene-schwanstetten.de>

Schwanstetten, den 22.06.2019

Antrag auf Gründung einer kommunalen Wohnungs(bau)- und Immobilien(verwaltungs) GmbH

Sehr geehrte Kolleginnen, sehr geehrte Kollegen des Marktgemeinderates,
sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Die Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN im Marktgemeinderat Schwanstetten, stellt nachfolgenden Antrag:

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Schwanstetten, beauftragt den Bürgermeister und die Verwaltung des Marktes Schwanstetten, mit der Gründung einer kommunalen Wohnungs(bau)- und Immobilien(verwaltungs) Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Mit der gegründeten Gesellschaft sollen nachfolgende Ziele verfolgt und umgesetzt werden:

1. Noch in dieser laufenden Legislaturperiode soll eine **kommunale Wohnungs(bau)- und Immobilien(verwaltungs) Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)** gegründet werden.
2. Zwecke und Aufgaben der Gesellschaft:
 - a. Planung, Errichtung, Betreibung und Unterhalt von neu zu errichtenden oder bereits im Besitz der Gemeinde befindlichen Wohngebäude.
 - b. Verpachtung, Verwaltung und Instandhaltung bereits in gemeindlichem Eigentum befindlicher Gebäude und Grundstücke.
 - c. Verwaltung von Verpachtungen und Vermietungen bereits vorhandener, sowie zukünftiger Objekte.
3. 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.
Daher sind mindestens nachfolgende Geschäftsfelder zu verfolgen:
 - a. Haus- und Flächenbewirtschaftung: Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen, gewerblichen Einrichtungen, kulturell genutzten Gebäuden.
 - b. Wohnimmobilien- und Flächenmanagement: Ankauf und Veräußerung von Flächen zum Zwecke des Wohnungsbaus im sozialen, Vermietungs- und Eigentumswohnbaus.
 - c. Bau von Wohnungen, Sanierungen gemeindlicher Liegenschaften, Planung und Bau gemeindlicher Einrichtungen z.B. Feuerwehrzentrale, Kindertagesstätten, Wohnen im Alter.
4. Zur grundsätzlichen Finanzausstattung werden die gemeindeeigenen Immobilien und Grundstücke, die vermietet oder verpachtet werden (können) an die Gesellschaft überschrieben.

Im weiteren werden Grundstücke / Flächen, die für eine aktuelle, sowie zukünftigen Bebauung vorgesehen werden können, der Gesellschaft übertragen.

5. Die Marktgemeinde Schwanstetten ist 100% Gesellschafter der zu gründenden GmbH. Eine Projektbeteiligung anderer Investoren ist nicht ausgeschlossen, sofern der Anteil der Marktgemeinde Schwanstetten Projektbezogen klar definiert bleibt.
6. Der Marktgemeinderat wird als aufsichtsführendes Organ (Aufsichtsrat) selbst oder durch das benennen einzelner Räte*innen aus jeder Fraktion, die Geschäfte der Kommunalen GmbH beaufsichtigen.
7. Das Handeln des Unternehmens richtet sich streng an den kommunalen Bedürfnissen aus und orientiert sich an sozialen, kulturellen, ökologischen und gesamtgemeindlichen Nachhaltigkeitsaspekten.

Begründung:

Immer mehr Kommunen in Deutschland gründen bzw. haben bereits eigene kommunale Wohnungsbaugesellschaften. Bedingt durch die Zugehörigkeit zum sogenannten „Speckgürtel“ der Metropole Nürnberg, geht auch der Blick Wohnungssuchender nicht an Schwanstetten vorbei. Junge Menschen, die in unserer Gemeinde aufgewachsen sind, finden keinen adäquaten Wohnraum in ausreichender Form um hier Vorort bleiben zu können. Dies hat z.B. das „Model“ in der Alten Straße deutlich gezeigt.

Eine zukünftige attraktive Gemeinde, muss ebenfalls dafür Sorge tragen, dass junge Menschen und Familien sich in Schwanstetten niederlassen und leben können.

Durch den eigenen kommunalen Wohnungsbau, können ein sozialer- sowie ein normaler Mietwohnungsbau zu fairen und vom derzeit stark kritisierten Wohnungsmarkt entkoppelt werden. Der Bau von Eigentumswohnungen, der ebenfalls einer regen Nachfrage unterliegt, kann zur Refinanzierung des kommunalen Wohnungsbaus genutzt werden. Dennoch sind auch im Eigentumswohnungsbau faire Konditionen zu gewährleisten.

Hierdurch wird dem renditeträchtigen, durch Investoren gesteuerten Wohnungsbau, ein Gegenmodell als Riegel gegenübergestellt.

Zu den Kernaufgaben einer kommunalen Verwaltung gehört nicht das Management von Wohnungen, Gewerbe- und Grundstücksflächen. Bereits geäußerte Überlastung seitens der Verwaltung, bei eigener Gestaltung eines kommunalen Wohnungsbaus, hat die Notwendigkeit einer Gründung bereits unter Beweis gestellt.

Mit einer eigenen Wohnungs- und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, die sich wirtschaftlich selber trägt, kann die Verwaltung von diesen Lasten befreit werden.

Um einer nachhaltigen, sowie der Marktgemeinde und deren Bürgerinnen und Bürgern werterhaltenden Zukunft gerecht zu werden, werden gewisse Sicherungsmerkmale in die Gesellschaft eingebaut. Die Marktgemeinde wird als alleiniger Gesellschafter festgelegt. Evtl. notwendige Partnerschaften zur Projektrealisierung, kann durch bürgerschaftliches Engagement bzw. durch vorher festgelegte Projektteilungen mit Investoren erfolgen. Ein Verkauf bzw. eine Auflösung der Gesellschaft, kann nur durch den Marktgemeinderat in einer noch festzulegenden Beschlusshöhe (z.B. 75%), erfolgen.

Der angespannte Wohnungsmarkt und die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, sollte unser Antrieb sein, hier neue und innovative Wege zu gehen.

Mit konstruktiven und freundlichen Grüßen

Mario Engelhardt
Fraktionssprecher Bündnis 90 / Die Grünen
Marktgemeinderat