

**FRAKTION DER  
BÜRGERLISTE TRAUNREUT E. V.**

c/o Josef Winkler, Traunring 8, 83301 Traunreut

---

**Nur per Telefax: 857 100**

Stadt Traunreut

Rathausplatz 3

83301 Traunreut

Datum

19.09.2019

---  
Betreff: Stadtratssitzung am 14.10.2019  
Aufnahme eines TOP „Errichtung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft“

---

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ritter,

hiermit ersuche ich Sie namens der Fraktion der Bürgerliste e. V., in den öffentlichen Teil der Stadtratssitzung am 14.10.2019 einen Tagesordnungspunkt aufzunehmen zum Thema „Errichtung einer Wohnungsbaugesellschaft durch die Stadt Traunreut“.

Wir stellen folgenden Antrag zur Abstimmung:

„Die Stadtverwaltung wird mit den Erarbeitungen einer Sitzungsvorlage beauftragt zur Entscheidung des Stadtrates darüber, ob eine städtische Wohnungsbaugesellschaft errichtet wird. Im Rahmen dieser Analyse möge insbesondere auf die im Antrag der Fraktion der Bürgerliste e. V. vom 19.09.2019 enthaltenen Gliederungspunkte, weitere schriftlich von den Stadtratsfraktionen bis zum 30.11.2019 einzureichende Aspekte sowie eigene Vorstellungen der Stadtverwaltung eingegangen werden.“

### **B e g r ü n d u n g :**

Zur Behebung der Wohnungsnot in der Kernstadt und auch in den größeren Ortsteilen sollten umfassend die Vor- und Nachteile einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft analysiert werden, um an dessen Ende im Stadtrat eine Entscheidung darüber herbeiführen zu können, ob eine derartige errichtet wird oder andere Maßnahmen zur Behebung der Wohnungsnot veranlasst werden.

Im Rahmen dieser Analyse bitten wir insbesondere um folgendes:

1. Nennung der Ursachen für den Mangel an Wohnraum, insbesondere solchen, der als „bezahlbar“ bezeichnet wird.

Wir denken hier z. B. an

- Vorhandensein bezahlbaren Baulandes;
  - Vorschriften jedweder Art, die im Zuge der Errichtung eines Gebäudes zu beachten sind;
  - derzeitige Preissituation in der Baubranche,
  - Höhe der auf einen Mieter umlegbaren Betriebskosten.
2. Ermittlung des zusätzlichen Wohnbedarfes im Stadtgebiet in den nächsten fünf bis zehn Jahren.
  3. Darstellung von Anzahl, Größe und Lage von Wohnungen, die derzeit im Bau befindlich sind oder für die es bereits konkrete Planungen gibt.
  4. Inwieweit wäre eine städtische Wohnungsbaugesellschaft in der Lage, unter Berücksichtigung der in Ziffer 1 genannten Ursachen kostengünstiger zu bauen als ein privater Bauträger? Bei letzteren sei sowohl an gewerbliche Unternehmen gedacht als auch an gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften wie z. B. die Neue Heimat Süd-

bayerische Wohnstätten eG aus Trostberg, die in Traunreut in den letzten Jahren viele Neubauten errichtet hat.

An diese Frage schließt sich jene an, ob und in welchem Umfang die von einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft errichteten Wohnungen zu günstigeren Nettomieten einerseits sowie Betriebskosten andererseits vermietet werden können als dies bei den vorgenannten privat-/gemeinnützigen Unternehmen der Fall wäre.

5. Mit welchem Grundkapital und Fremdmitteln müsste eine städtische Wohnungsbaugesellschaft ausgestattet werden? Mit welchen jährlichen Kosten (Raum-, Personal- und sonstige Kosten) ist zu rechnen? Wäre das Grundkapital über den städtischen Haushalt zu finanzieren oder gibt es hierzu andere Möglichkeiten?  
Wie viele Mitarbeiter mit welcher Qualifizierung müssten in einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft beschäftigt werden? In welchen Räumen könnte dies erfolgen?
6. Auf welche staatliche Förderungsprogramme könnte für die Errichtung von Wohnungen zurückgegriffen werden? Welcher prozentuale Anteil an den anfallenden Baukosten verbleibt nach Abzug einer derartigen Förderung als Grundlage für die Kalkulation der Nettomieten?
7. An welchen Kreis von Begünstigten wären bei den verschiedenen Förderungsmöglichkeiten die Wohnungen zu vermieten? Wie hoch darf bei alleinstehenden Personen einerseits sowie Familien andererseits das jeweilige Einkommen sein? Entscheidet über die Vermietung allein die Wohnungsbaugesellschaft unter Berücksichtigung der maßgeblichen Kriterien oder hat sie Zuweisungen z. B. des Landratsamts Traunstein zu befolgen?

Neben den obigen Aspekten gibt es sicherlich noch den einen anderen, der mit zu berücksichtigen ist. Insoweit werden insbesondere auch die anderen Stadtratsfraktionen und die Stadtverwaltung eingeladen, Fragen beizusteuern, die sie im Zusammenhang mit dieser Analyse geklärt haben wollen.

Wir stellen uns die Behandlung und abschließende Entscheidung zu dieser Thematik so vor, dass mittels der Beschlussfassung des Stadtrates zunächst eine derartige Analyse mit einer Zeitschiene beauftragt wird, um dann deren Ergebnis dem Stadtrat in einer Beschlussvorlage zu seiner Entscheidung über weitere Maßnahmen vorzulegen.

Bei dieser ersten Beschlussfassung wäre zu diskutieren, ob diese Analyse von der Stadtverwaltung - ggf. unter Beiziehung externer Berater - erstellt wird oder dies von vornherein derartigen Beratern überlassen wird. Möglicherweise gibt es hierzu bereits Untersuchungen, auf die zurückgegriffen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Winkler