

Führler-Wolf Christine

Betreff:

WG: Antrag für bezahlbaren Wohnraum in unserem Landkreis

Von: Martin Sielmann [<mailto:martin.sielmann@yahoo.com>]

Gesendet: Montag, 21. Juni 2021 18:42

An: Landrat Anton Speer <Landrat@lra-gap.de>

Cc: Kreisbote <redaktion-gap@kreisbote.de>; redaktion@gap-tagblatt.de; Radio Oberland <redaktion@radio-oberland.de>; Seiler Andreas <andreas.seiler@gap-tagblatt.de>

Betreff: Antrag für bezahlbaren Wohnraum in unserem Landkreis

Sehr geehrter Herr Landrat,

bitte setzen Sie den nachstehenden Antrag auf die nächste öffentliche Sitzung des Kreistags.

Mit besten Grüßen
Martin Sielmann.

Für bezahlbaren Wohnraum in unserem Landkreis

I.

Begründung

Fast in allen Orten des Landkreises mangelt es an bezahlbarem Wohnraum. Wohnraum gilt als bezahlbar solange die monatliche Kaltmiete oder der Schuldendienst nicht mehr als ein Drittel des monatlichen Familieneinkommens kosten.

Der Mietwohnungsmarkt ist im Hauptort des Landkreises praktisch in allen Segmenten, das heißt von preiswert bis hochpreisig, praktisch ausgetrocknet. Mit anderen Worten Wohnungen sind nicht zu finden.

Zwar gibt gebaut, meistens jedoch nur leerstehende Zweitwohnungen.

Diese Fehlentwicklung hat offensichtliche, negative Folgen. Zum einen soziale Schieflagen und menschliche Not. Zum anderen wird die bereits relativ schwache wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises gehemmt: Der Zuzug von Fachkräften, die wir brauchen, ist mangels verfügbarer Wohnungen kaum möglich solange der Arbeitgeber keine Betriebswohnungen zur Verfügung stellen kann. Das ist selten der Fall.

Außerdem führt dies zu Fehlallokation von finanziellen Ressourcen: Unser Klinikum muss notgedrungen in Wohnimmobilien investieren. Dabei könnte dieses Geld weit sinnvoller in seine eigentliche Aufgabe, die medizinische Spitzenversorgung fließen.

II.

Antrag

Der Kreistag möge beschließen:

1.

Der Landratsamt initiiert für den Landkreis die **Einführung eines Mietspiegels**. Bisher hat nur der Markt Murnau einen Mietspiegel.

Der Mietspiegel bietet Mietern und Vermietern einen gesetzlich verbindlichen, klaren Orientierungsrahmen für die Miethöhe für verschiedene Wohnungstypen, die in ihrer Art, Größe, Ausstattung und Lage vergleichbar sind. Der Mietspiegel verhindert so überzogene Mietforderungen vor Mietvertragsabschluss und verbietet überzogene Mieterhöhungsbegehren.

Das Landratsamt wird also beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel nach Paragraph 558d BGB aufzustellen, der von den Gemeinden oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter, beispielsweise der örtliche Mieterverein, anerkannt wird.

2.

Der Landkreis engagiert sich im kommunalen und im sozialen Wohnungsbau. Die Mietwohnungsbau - und auch die Vermietung - sind klassischerweise das Zusammenwirken von Privaten und der öffentlichen Hand. Angesichts der Wohnungsnot muss auch der Landkreis neben Gemeinden und Privaten in den Mietwohnungsbau einsteigen, und diese in seinem Eigentum behalten. Es müssen kommunale Wohnungen und Sozialwohnungen in gemischter Bauweise mit freifinanziertem Wohnungsbau entstehen, um soziale Brennpunkte zu vermeiden.

Dazu muss der Landkreis Bauland kaufen.

Das gekaufte Bauland soll außerdem im Wege des Erbbaurechts an junge Familien gegeben werden. Das Erbbaurecht ist ein perfektes Einheimischenmodell, weil es für fremde Investoren erfahrungsgemäß nicht interessant ist: Das Grundstück wird auf 80-99 Jahre gegen eine jährliche an die Geldentwertung indizierte Pacht an Bauwillige vergeben. Den Erbbaurechtsnehmern erspart das Erbbaurecht Grundstücksanschaffungskosten. Das Erbbaurecht ist vererbbar. Die Erbbaurechtsnehmer können das Erbbaurecht mit einer Hypothek belasten, die als Sicherheit/Grundschuld für das von der Bank oder Sparkasse geliehene Baugeld gegeben werden kann.

3.

Der Landkreis baut zukünftig nur noch Energiepassivhäuser. Das Passivhaus darf laut den Zertifizierungskriterien des Passivhausinstituts Darmstadt einen Heizwärmebedarf von 15 Kilowattstunden (Energiegehalt von etwa 1,5 Liter pro Quadratmeter) in einem Jahr nicht übersteigen. Die Häuser werden "passiv" genannt, weil der überwiegende Teil des Wärmebedarfs aus "passiven" Quellen wie Sonneneinstrahlung und Abwärme von Personen und technischen Geräten gedeckt wird.

Dabei ist das Passivhaus keine neue Bauweise, sondern Baustandard, der besonderen Anforderungen bezüglich Architektur, Technik und Ökologie folgt und nicht auf einen bestimmten Gebäudetyp beschränkt ist. Es passt also sehr gut in unseren voralpenländischen oder alpenländischen Stil (Satteldächer, Holz als Baumaterial etc.).

4.

Finanzierung/Kosten/Vermögenszuwachs für den Landkreis

Ankauf von Bauland, der Bau von Sozialwohnungen, das Engagement im kommunalen Wohnungsbau und die Vergabe von Erbbaurecht kosten Geld. Das kann leicht in historischem niedrigem Zinsumfeld aufgenommen werden, weil der Landkreis der sicherste Schuldner ist. Der Vermögenszuwachs für den Landkreis ist jedoch enorm, weil die Boden- und Häuserpreise seit Jahrzehnten nur eine Entwicklung kennen: Sie steigen. Hinzu kommt, dass die Einnahmen aus der Erbpacht auf Jahrzehnte sichere und berechenbare Einnahmen garantieren.

Gez. Martin Sielmann, Kreisrat.

