

## **Rede von Oberbürgermeister Florian Hartmann auf der Jahresversammlung des Mietervereins Dachau am 15.11.2014:**

Sehr geehrter Herr Winter,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich mich beim Vorsitzenden des Mietervereins, Herrn Winter, und seiner Stellvertreterin Frau Lamp-Köckert herzlich für die Einladung zu Ihrer Jahresversammlung bedanken. Kaum sind die Feierlichkeiten zum 40-jährigen Bestehen des Mietervereins vorbei, geht die tägliche Arbeit weiter. Ich möchte die Gelegenheit nutzen, um Ihnen, dem Vorstand und allen Mitarbeitern des Mietervereins für Ihre wichtige tägliche Arbeit, die Sie das ganze Jahr über für Ihre Mitglieder leisten, zu danken.

Sie haben mich gebeten, über die „Wohnungspolitik der Stadt Dachau in den nächsten Jahren“ zu sprechen. Das ist nicht ganz einfach, denn es gibt zwar konkrete Vorhaben und Pläne der Stadt für die nächsten Jahre. Es gibt aber auch noch viel „Unkonkretes“ – einige Wünsche und Ziele, die wir erreichen wollen und an deren Umsetzung wir arbeiten.

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt in Dachau ist ja alles andere als einfach, mit seinen im Bundesvergleich extrem hohen Mieten und Immobilienpreisen auf der einen Seite, und mit einem großen und nach wie vor wachsenden Bedarf an preisgünstigen Wohnungen auf der anderen Seite. Ziel der Stadt ist es auf jeden Fall, und da stimmen alle Stadtratsfraktionen überein, möglichst für alle Dachauer Bürgerinnen und Bürger bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Dabei spielt die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch den städtischen Bauträger, die Stadtbau GmbH, eine große Rolle. Seit ihrer Gründung im Jahr 1961 hat die Stadtbau durchgehend sozialen Wohnungsbau betrieben, und das soll sich auch in Zukunft so fortsetzen. Konkrete Bauvorhaben sind hier der aktuell im Bau befindliche 4. Bauabschnitt in der Rennplatzsiedlung mit 27 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Das ist Übrigens das größte Bauvorhaben der Stadtbau in den vergangenen 10 Jahren. Dieser Bauabschnitt wird nächstes Jahr bezugsfertig sein.

Anschließend werden wir mit dem Bau des letzten und 5. Bauabschnittes mit nochmals 12 großen 4-Zimmer-Wohnungen beginnen. Nach der Fertigstellung der Rennplatzsiedlung verfügt die Stadtbau GmbH noch über zwei große Bauquartiere im Baugebiet „Am Neufeld“ in Dachau-Ost. Hier wird gerade der bestehende Bebauungsplan überarbeitet. Es können dort wohl circa 30 bis 35 Wohnungen je Bauquartier erstellt werden, also

insgesamt 60 bis 70 Wohnungen. Für die kommenden 10 Jahre sind also konkrete Bauvorhaben geplant.

Darüber hinaus ist es aber wichtig, neue Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen oder zu beschaffen. Hierzu machen wir uns im Moment im Stadtrat und in der Stadtverwaltung Gedanken. Das Stichwort ist hier: sozialgerechte Bodennutzung. Das bedeutet einerseits, dass wir bei der Schaffung von neuem Baurecht die davon profitierenden Grundstückseigentümer an den Folgekosten beteiligen wollen. Denn neue Wohnflächen verursachen Investitionen in die Infrastruktur einer Stadt, zum Beispiel Investitionen in den Bau neuer Kindertagesstätten und Schulen. Und zum anderen prüfen wir die Möglichkeit, dass Investoren bei Neubauf Flächen einen gewissen Teil der Flächen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen müssen. Eine solche Beteiligung am sozialen Wohnungsbau wird in anderen Kommunen bereits erfolgreich betrieben. Die Stadtverwaltung erarbeitet zurzeit ein Verfahren, das zum einen für die Verwaltung handhabbar und praktikabel ist, das alle Investoren gleich behandelt und für diese kalkulierbar und bezahlbar ist, und das auch rechtlich auf sicherem Fundament steht. Das ist keine ganz einfache Aufgabe, aber ich bin zuversichtlich, dass uns hier eine gute Regelung gelingt. Dies würde erheblich dazu beitragen, dass der Stadt auch in Zukunft die notwendigen Mittel und Grundstücke für den Sozialen Wohnungsbau zur Verfügung

stehen. Gerade bei großen Bauprojekten, die in der Stadt anstehen, ich denke hier z. B. an das MD-Gelände, ist es wichtig, auch den sozialen Wohnungsbau entsprechend zu berücksichtigen.

Denn, meine sehr geehrten Damen und Herren, in nahezu jedem Unternehmen, aber, das muss ich an dieser Stelle auch sagen, auch im öffentlichen Dienst, gibt es Menschen mit niedrigen Einkommen. Unser Anspruch muss es sein, dass auch diese Menschen oder zum Beispiel auch ältere Bürgerinnen und Bürger mit niedrigen Renten sich Dachau als Wohnort leisten können. Dachau ist eine schöne, eine wunderbare Heimat, und diese Heimat müssen sich auch Menschen mit geringerem Einkommen leisten können. Daran müssen wir weiter arbeiten.

Die Wohnungspolitik der Stadt beschränkt sich aber nicht nur auf den Neubau von Wohnungen. Es ist auch wichtig, den vorhandenen städtischen Wohnungsbestand von rund 1.300 Mietwohnungen ständig instand zu halten, zu modernisieren, ihn jeweils den aktuellen Ansprüchen anzupassen und ihn dadurch langfristig vermietbar zu halten. Dafür investiert die Stadtbau jährlich im Durchschnitt zwischen 2 und 2,5 Millionen Euro, das sind je Quadratmeter Wohnfläche im Monat rund 3 Euro, also ein Großteil der Gesamtmiete. Unser Ziel ist es, unseren gesamten Wohnungsbestand auf einem gleich

hohen Standard zu halten. Die hohen Aufwendungen für die Sanierung des Bestandes kommen den Mietern zugute, sichern und erhalten aber auch den Wert der Wohnungen und somit einen beachtlichen Teil des städtischen Vermögens.

Gleichzeitig sollen die Mieten aber sozial verträglich bleiben. Es gibt wohl kaum eine andere Kommune, die bei den Mietpreisen ihrer nicht mehr „preisgebundenen“ Wohnungen so zurückhaltend agiert wie wir hier in Dachau. Gemeint sind damit jene Wohnungen, die nicht mehr der gesetzlichen Mietpreisbindung unterliegen, und das sind mehr als zwei Drittel des Bestandes. Die Vergabe der Wohnungen, die aus der Bindung gefallen sind, läuft übrigens grundsätzlich genauso weiter wie die der noch preisgebundenen Wohnungen. Diese Wohnungen stehen weiterhin den auf der Wohnungssuchendenliste der Stadt geführten Bewerbern zur Verfügung. Die Mieten für diese Wohnungen entsprechen den aktuellen Mieten, wie sie im geförderten Wohnungsbau verlangt werden.

Der Aufsichtsrat der Stadtbau hat die Mieten wie folgt begrenzt:

5,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. 6,30 Euro pro Quadratmeter für 3-Zimmer-Wohnungen und 6,80 Euro pro Quadratmeter für 4- und 5-Zimmer-Wohnungen. Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen der Stadtbau liegt übrigens bei aktuell 5,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Ich denke, dass wir damit

einen gesunden Ausgleich zwischen den wirtschaftlichen Erfordernissen unserer Stadtbau GmbH und den finanziellen Möglichkeiten unserer Mieter gefunden haben.

Wie Sie sehen, überschneiden sich die Ziele unserer Wohnungspolitik in vielen Bereichen mit denen des Dachauer Mietervereins. Ich hoffe daher auch weiterhin auf eine gute Zusammenarbeit zwischen der Stadt und dem Mieterverein und wünsche Ihnen für Ihre künftige Arbeit viel Erfolg und Ihrer Jahresversammlung einen guten Verlauf.

Vielen Dank