

Frau Oberbürgermeisterin
Eva Weber
Rathausplatz 1
86150 Augsburg

Tel. 0821.324-2376

Fax 0821.33505

www.csuaugsburg.de

fraktion@csuaugsburg.de

Augsburg, den 04.11.2024

Antrag: Fortschreibung Grundsatzbeschlusses III

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

bezahlbarer Wohnraum wird in Augsburg dringend benötigt. Laut dem Landesamt für Statistik gilt Augsburg als ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf und zudem als ein Gebiet, in dem die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum besonders gefährdet ist. In den Jahren 2000 bis 2023 verzeichnete Augsburg eine Zunahme an von 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Diese Zahl entspricht den Städten Passau oder Hof. Die Verschärfung führt dazu, dass Geringverdiener auf dem freien Mietwohnungsmarkt nur geringe Chancen haben eine bezahlbare und auch für sie gerechte Wohnung zu erhalten. Aber auch bei den Bürgerinnen und Bürgern mit mittlerem und höherem Einkommen spitzt sich die Lage zu: Mehr als ein Drittel ihres Einkommens müssen in der Zwischenzeit für die Mietkosten eingeplant werden. Eine Änderung ist nicht in Sicht. Eher im Gegenteil: die Mietpreise beginnen seit kurzem erneut zu steigen. Um diesem Trend entgegenzuwirken, müssen für private Bauträger Hürden abgebaut werden, um schnellstmöglich Anreize zum Bauen von neuen Wohnungen zu schaffen und damit eine Entspannung am Wohnungsmarkt zu erreichen.

Aus diesen Gründen beantragt die CSU-Fraktion folgendes:

Die Verwaltung wird beauftragt zu überprüfen, inwieweit der Grundsatzbeschluss III hinsichtlich der Regelungen zum Teil 6 des Beschlusses vom 12.03.2020 zumindest vorübergehend modifiziert werden kann, um die Errichtung von bezahlbarem Wohnungsbau unter den gegenwärtigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglich zu machen und das Prüfungsergebnis im zuständigen Fachausschuss zu präsentieren.

Begründung:

Im Grundsatzbeschluss III wurde für Bebauungspläne mit einer Größe von voraussichtlich über 100 Wohneinheiten festgelegt, dass anstelle des sog. „Bindungsmodells“ (Errichtung von 30 % der neu entstehenden Wohneinheiten als

geförderter Wohnungsbau nach den Vorgaben des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes) in der Regel das sog. „Veräußerungsmodell“ Anwendung findet. Private Bauträger haben allerdings mit dem Veräußerungsmodell ein Problem, da sie damit gezwungen sind, 30% der Projektfläche an Dritte zum planungsunbeeinflussten Anfangswert zu veräußern, damit diese preisgünstigen Wohnungsbau erreichen können. Das belastet zum einen die wirtschaftliche Kalkulationsgrundlage, zum zweiten macht es das Verfahren durch die Abhängigkeit von Dritten, die über keine oder wenig Expertise im Baubereich verfügen, komplexer und anfälliger für Verzögerungen, zum dritten können diese Dritten aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation nicht oder nur schwer als Partner einsteigen. Insofern sollen zum Veräußerungsmodell Alternativen angeboten werden, die es den Projektentwicklern ermöglichen, das Verfahren abzuschließen, ohne dass sie Dritte (vor Verfahrensabschluss) einbeziehen müssen. Wichtig ist bei allen Optimierungen das Ziel, dass der Umfang an bezahlbarem Wohnraum (30% EOF-Miete) zwingend erhalten bleiben muss. Darüber hinaus wäre es sinnvoll, wenn noch weitere bezahlbare Wohnungen (baulich in einfachem Standard; ohne Festlegung, ob Miete oder Kauf) ergänzend entstehen könnten. Aufgrund der hohen Komplexität des Veräußerungsmodells und der damit verbundenen Unsicherheiten, insbesondere drohender Verzögerungen für große Wohnungsbauprojekte, soll nun dargestellt werden, welche Alternativen für dieses Modell in Zukunft angewendet werden können.

Mit freundlichen Grüßen



Leo Dietz
Fraktionsvorsitzender



Horst Hinterbrandner
Stadtrat



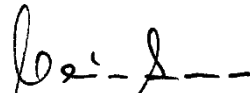
Ruth Hintersberger
Stv. Fraktionsvorsitzende



Benedikt Lika
Stadtrat



Sabine Slawik
Stadträtin



Max Weinkamm
Stadtrat



Thomas Lidel
Stadtrat