



CSU Fraktion im Gemeinderat

Markt Bad Abbach
1. Bgm. Ludwig Wachs
Raiffeisenstr. 72
93077 Bad Abbach

Bad Abbach, 22.02.19

Antrag zum TOP 2 „Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte (Sozialer Wohnungsbau) im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kühberg“ (Neue Wirtschaftliche Mitte)“ der Marktgemeinderatssitzung am 26.02.2019

Sehr geehrte Herren Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Marktgemeinderats,

die CSU-Fraktion spricht sich bei der Schaffung von sozialem Wohnraum für die Säule II „Kommunales Förderprogramm – Gemeinden planen und bauen“ aus.

Gerne begründen wir unsere Entscheidung auch aus sachlicher und wirtschaftlicher Sicht im Vergleich zur Säule III „Staatliche Wohnungsbauförderung“:

Säule II:

Vorteile:

- + Vergabe der Wohnungen zu 100% durch den Markt Bad Abbach
- + wirtschaftlicher Gewinn bereits nach 20 Jahren
- + ewige Sozialbindung verwaltungsintern umsetzbar

Nachteile:

- Belastung des Haushalts
- Unterhalts- und Renovierungskosten

Säule III:

Vorteile:

- + keine Belastung des Haushalts
- + keine Arbeit in der Verwaltung durch z.B. Mieterwechsel
- + kein Mietausfallrisiko

Nachteile:

- nur ca. 30% der Wohnungsvergaben können durch die Gemeinde mitbestimmt werden
- keine ewige Sozialbindung möglich (s. BGH-Urteil v. 08.02.2019, Az. V ZR 176/17)

Vor allem das aktuelle Urteil des BGH, das eine ewige Sozialbindung untersagt, spricht langfristig gegen die Säule III. Die Gefahr, dass in 20 Jahren der gewählte Bauträger die Sozialbindung fallen lässt und evtl. im Gegenzug dann einen höheren Erbpachtzins in Kauf nimmt, stellt für uns ein unkalkulierbares Risiko dar. Der Markt Bad Abbach hätte dann zu dem Zeitpunkt **keinen Sozialen Wohnungsbau** mehr.

Für die wirtschaftliche Betrachtung, möchten wir gerne die Berechnung, die wir in der Sitzungsvorlage erhalten haben, mit den aktuellen Zahlen ergänzen:

Baukosten (lt. Vorlage 2.336,37 €/QM-Wohnfläche)	6.455.400,00 €
./. abzgl. 30% Zuschuss	1.936.620,00 €
Eigenanteil	4.518.780,00 €

	20 Jahre	30 Jahre
Einnahmen durch Mieten 8,00€/qm	5.840.496,77 €	9.226.622,91 €
./. Zinsen für X Jahre	255.119,00 €	754.491,27 €
./. Tilgung für X Jahre	4.518.780,00 €	4.518.780,00 €
./. Erbbauzins	135.945,33 €	214.761,92 €
./. Unterhaltskosten (25T€)	550.475,10 €	869.622,29 €
Ergebnis	+ 380.177,34 €	+ 2.868.967,43 €

Die Mieten, der Erbbauzins und die Unterhaltskosten wurden in unserer Berechnung mit 1% p. J. dynamisiert. Hier haben wir für die Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) einen eher konservativen Ansatz gewählt.

Der Kreistag beschloss für Bad Abbach 2016 folgende Bruttokaltmieten, die als angemessene Kosten der Unterbringung im Rahmen des Arbeitslosengeld II (SGB II) bzw. der Sozialhilfe (SGB XII) von den Ämtern bezahlt werden:

Mietstufe III, Angemessene Miete ohne Zentralheizung Markt Bad Abbach, Stadt Neustadt Donau			
Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Höchstbetrag in Euro		Entspricht pro qm
1 45 – 50 m ²	429,00 €		8,58 € - 9,53 €
2 60 – 65 m ²	520,00 €		8,00 € - 8,67 €
3 75 m ²	619,00 €		8,25 €
4 90 m ²	722,00 €		8,02 €
5 105 m ²	825,00 €		7,85 €

Auch wenn in den Bruttokaltmieten die sog. Kaltnebenkosten beinhaltet sind, haben wir für die o.g. Berechnung eine Miete pro QM von 8,00 € angesetzt, da der Markt Bad Abbach

1. meist kleinere Wohnungen (für 1-2 Personen) hat
2. die Vermietung frühestens 2020 oder sogar 2021 starten kann und bis dahin weiter Steigerungen zu erwarten sind
3. die neu gebauten Wohnungen dem dann aktuellen Stand entsprechen und daher auch insofern ein Mietzins am oberen Ende angemessen ist

Wir bitten abschließend den Marktgemeinderat unserer Argumentation zu folgen und für die Säule II zu stimmen.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Diermeier
Fraktionsvorsitzender