



(Antrag 12/18)

AfD Fraktion Rheingau Taunus

Postfach 14 39, 65 222 Taunusstein

Fraktionsvorsitz: Klaus Gagel

Fraktionsgeschäftsführung: Christian Kessner

Bankverbindung: vr-bank Untertaunus

IBAN: DE52 5109 1700 0010 7721 17

Taunusstein, den 27.04.2018

Herrn
Kreistagsvorsitzender
Klaus Peter Willsch
c/o Sitzungsdienst Harald Rubel
Email: harald.rubel@rheingau-taunus.de

**Änderungsantrag der AfD-Fraktion zu III.2/KT-Sitzung am 08.05.2018
Strategie zur Schaffung preisgünstigen Wohnraumes**

Der Kreistag möge folgende Änderungen beschließen:

1. Antrag

1.I. Beschlussvorschlag: Die Strategie zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Rheingau-Taunus-Kreis wird **zustimmend** zur Kenntnis genommen.

1.II. Sachverhalt:

Der Absatz auf Seite 2 oben wird gestrichen und durch folgenden ersetzt:

„ In der als Anlage 1 beigefügten Strategie wird die Situation analysiert und darauf aufbauend die Wohnbauoffensive RTK 2018-2023 mit entsprechenden Zielsetzungen identifiziert:

Darstellung des dringlichen Handlungsbedarfs für die Kommunen bei der Ausweisung neuer Baugrundstücke und Baugebiete

Schnelle Vergabe von neuen Grundstücken an private Wohnungsbaugesellschaften und Einzelinvestoren, Abbau von Investitionshindernissen durch unbürokratische Vergabepaxis

Kreisverwaltung als Moderator und Motor des Prozesses der schnelleren Vergabe und der Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren“

1. IV. Personelle Auswirkungen:

Keine

1. V.

Finanzierungsübersicht:

Entfällt

2. Die Strategie zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums des Rheingau-Taunus-Kreis wird an folgenden Stellen geändert:

AfD Fraktion im Kreistag des Rheingau Taunus

Postfach 14 39, 65 222 Taunusstein

eMail: fraktion@rtk.afd-hessen.de

Facebook: www.facebook.com/afdrheingautaunus

Internet: www.afd-rtk.de

2.1. Unter Punkt 2. Situationsanalyse wird auf Seite 4 hinter dem Satz „die Nachfrage übersteigt.....deutlich“ hinzugefügt:

„Die Gründe für den Nachfrageanstieg liegen zum einen in der dauerhaft niedrigen Zinspolitik der EZB mit einem Zinsniveau für Neufinanzierungen für Zinsbindungen von 10 Jahren im Bereich von 1-2% p.a. Zum anderen erzeugt der anhaltende Migrationsdruck einen dauerhaften und nachhaltigen Anstieg nach Wohnraum, da die zuständigen Ämter bei der Beschaffung von Wohnraum gegenüber Vermietern die Miet- und Nebenkosten übernehmen. Damit konkurriert der Staat, vertreten durch die finanzierenden Ämter mit sozial Schwächeren und kinderreichen Familien um den verfügbaren Wohnraum - sowohl als Mietraum als auch zum Eigenerwerb.“

Weiter geht es dann mit dem Satz: „ Abzulesen ist diese Entwicklung.....“

2.2. Unter Punkt 2. Situationsanalyse wird hinter dem Textabsatz auf Seite 4 eingefügt:

„Neben diesen Faktoren spielen auch administrative Steuer- und Gebührenerhöhungen für den verteuerten Wohnraum ein wesentliche Rolle.

1. Grunderwerbsteuer: Die Grunderwerbsteuer wurde in den letzten 21 Jahren in Hessen von 2% auf 6% erhöht, dies entspricht einem Anstieg von 300%. (1)

2. Grundsteuern: Durch die Erhöhung der Hebesätze der Gemeinden ist die Grundsteuer seit 2011 in Hessen über 50% gestiegen. (2)

3. EnEV: Die stark verschärften Vorschriften zur Wohngebäudedämmung EnEV 2009, EnEV 2014 und EnEV 2016 haben eine nicht unwesentliche Rolle bei der Steigerung der reinen Baukosten gespielt. (3)

4. Erdarbeiten: Die Verfügbarkeit von Deponien zur Entsorgung von Aushub ist u.a. auch durch administrative Vorschriften in den letzten 10 Jahren dezimiert worden, was zur Folge hat, dass die Gebühren zur Deponie von unbelastetem, leicht, mittel oder sogar schwer belastetem Erdaushub in den letzten 5 Jahren Kostensteigerungen von teilweise 100% aufweisen. (4)

5. Mehrwertsteuer: Die Mehrwertsteuererhöhung von 16 auf 19 % im Jahre 2006, die größte Steuererhöhung aller Zeiten in der Bundesrepublik Deutschland, verteuerte damit die reinen Baukosten ebenso um nahezu 3%. (5)

6. Mietpreisbremse, fehlende Attraktivität für private Investoren: In den letzten Jahren wurde private Investoren davon abgehalten, in Ballungsgebieten Neubauten sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im Sozialwohnungsbau zu errichten. (6a) Die Mietpreisbremse ist eine der gescheiterten dirigistischen Eingriffe in das System und hat allenfalls Mangelverwaltungscharakter. (6b)

7. Institutionelle Investoren: Investorengruppen kaufen seit einigen Jahren in großem Stil Immobilien in deutschen Ballungsgebieten, verteuern die Preise und verknappen die Verfügbarkeit. (7a, 7b)“

AfD Fraktion im Kreistag des Rheingau Taunus

Postfach 14 39, 65 222 Taunusstein

eMail: fraktion@rtk.afd-hessen.de

Facebook: www.facebook.com/afd-rheingautaunus

Internet: www.afd-rtk.de

Seite 2/4



2.3. Der Punkt 5 „Handlungsfelder“ wird gestrichen und durch folgenden ersetzt:

„ 5. Folgende Maßnahmen werden in einem Programm unter dem Namen „Wohnbauoffensive RTK 2018-2023“ umgesetzt:

- *Schnelle Ausweisungen neuer Grundstücke und Baugebiete durch die Gemeinden und Städte des Rheingau-Taunus-Kreises in den besonders knappen und teuren Gebieten: Niedernhausen, Idstein, Taunusstein, Walluf, Eltville, Oestrich-Winkel, Geisenheim und Rüdenheim. Der Kreis wirkt besonders auf die zugehörigen Gemeinden in der Form von Koordinations- und Zielerfüllungsgesprächen auf die Umsetzung der Strategie in den Gemeinden und Städten des RTK hin.*
- *Abbau möglichst vieler bürokratischer Schranken, damit Investoren Grundstücke möglichst auflagenfrei erwerben können.*
- *Preisgünstiger Verkauf an private Investoren ohne zusätzliche administrative Auflagen*
- *Preisgünstiger Verkauf an private Investoren mit Sozialwohnungsbaubindung und kwb-analoger Förderung/Subvention. Administrative Auflagen mit Zielerfüllung im Sinne der Strategie, beispielsweise einer Kaltmietenobergrenze.*
- *Beschleunigung der Genehmigungsverfahren durch die Untere Bauamtsbehörde des Kreises*
- *Abbau von Bauauflagen durch die Bauämter im Kreis und in den Gemeinden*
- *Senkung der Grundsteuer in den Gemeinden*
- *Senkung der Kanal- und Niederschlagswassergebühren*
- *Senkung des Wasserpreises*
- *Senkung der Preise für die Müllentsorgung, Gespräche mit der EAW und dem Abfallverband Rheingau*

Und daraus folgend:

Darstellung des Handlungsbedarfs für die Kommunen bei der Ausweisung neuer Baugrundstücke und Baugebiete

Schnelle Vergabe von neuen Grundstücken an private Wohnungsbaugesellschaften und Einzelinvestoren, Abbau von Investitionshindernissen durch unbürokratische Vergabepaxis

Kreisverwaltung als Moderator und Motor des Prozesses der schnelleren Vergabe und der Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren“

Begründung:

Die vorliegende Strategie des Rheingau-Taunus-Kreis geht sowohl in der Beschreibung als auch in der Handlungsumsetzung am eigentlichen Problem der Preisexplosion in bevorzugten Wohnlagen und bei den Nebenkosten vorbei.

AfD Fraktion im Kreistag des Rheingau Taunus

Postfach 14 39, 65 222 Taunusstein

eMail: fraktion@rtk.afd-hessen.de

Facebook: www.facebook.com/afd-rheingautaunus

Internet: www.afd-rtk.de

Seite 3/4



Die Verknappung und Verteuerung von Wohnraum hat neben lokalen insbesondere politische, steuerliche und administrative Gründe, die in der Strategie gar nicht oder nur unzureichend genannt sind.

Die Schaffung einer neuen Stelle in der Kreisverwaltung sowie die Koordinationsgespräche mit Bauamtsleitern sind zwar gut gemeint. Sie werden jedoch dem Rheingau-Taunus-Kreis weder auch nur eine einzige neue Wohnung beschere noch den Preisdruck auf Kaltmieten und Nebenkosten dämpfen. Die Koordination zwischen Kreis und Kommunen zur Erreichung der Ziele mittels Koordinationsgesprächen muss mit dem derzeit verfügbaren Personalbestand umgesetzt werden.

Daher ist die einzig richtig Strategie, will man es ernst meinen mit der Senkung von Preisen und Mieten, rasch und unbürokratisch neue und attraktive Grundstücke an Investoren zu verkaufen, damit diese neues Angebot schaffen können, um preisdämpfend und angebotserhöhend zu wirken.

Bei dem Verkauf an Wohnungsbaugesellschaften soll auch an ein Programm zur Bindung an soziale Ziele, beispielsweise eine Zielkaltmiete, wenn die Baukosten öffentlich gefördert werden. Dabei sind neben der kwb auch private Investoren oder Einzelinvestoren zu berücksichtigen.

Die Senkung von kommunalen Steuern, Gebühren und Abgaben ist ein ergänzender Baustein in der Strategie, die Gesamtnebenkosten für Mieter und Eigentümer im Rheingau-Taunus-Kreis zu senken.

Verweise (dienen nur zur Antragsbegründung)

(1) <https://www.bfw-bund.de/api/downloads/view/10368>

(2) <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/recht-steuern/hessen-leiden-unter-grundsteuer-erhoehungen-14866358.html>

(3) <https://www.cesifo-group.de/DocDL/sd-2016-06-dorffmeister-kocijan-energiesparverordnung-2016-03-24.pdf>

(4) <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/entsorgung-des-erdaushubs-von-baustellen-wird-teurer-15429898.html>

(5) <http://wohnungswirtschaft-heute.de/dokumente/inwis-gutachten.pdf>

(6a) <http://www.bayerische-staatszeitung.de/staatszeitung/politik/detailansicht-politik/artikel/hohe-baukosten-vergraulen-investoren.html>

(6b) <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/angela-merkel-erklaert-die-mietpreisbremse-fuer-gescheitert-15155951.html>

(7a) <http://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/immobilien-auslaendische-investoren-kaufen-deutsche-wohnungen-auf-a-1012613.html>

(7b) <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article169377521/Sogar-die-maechtigen-Investoren-finden-keine-Wohnungen-mehr.html>

gez. Klaus Gagel, Fraktionsvorsitzender

AfD Fraktion im Kreistag des Rheingau Taunus

Postfach 14 39, 65 222 Taunusstein

eMail: fraktion@rtk.afd-hessen.de

Facebook: www.facebook.com/afd-rheingautaunus

Internet: www.afd-rtk.de

Seite 4/4