



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Stadtentwicklung,
Planung und Bau -

Tagesordnung I Punkt 10 der öffentlichen Sitzung am 4. Juli 2023

Vorlagen-Nr. 23-F-22-0018

Die Mitte nicht im Stich lassen: Verfahren beschleunigen, private Investitionen anziehen, Wohnraum schaffen

- Antrag der Fraktionen FDP und CDU vom 17.05.2023 -
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.2023 (BP 0197) -

Um die selbstgesteckten Wohnbauziele zu erreichen, muss in Wiesbaden in den Jahren bis 2035 ein mittlerer einstelliger Milliardenbetrag in die Schaffung neuen Wohnraums investiert werden. Der allergrößte Teil dieses Betrages wird von privater Seite aufgebracht werden müssen.

Dennoch entwickelt sich Wiesbaden insbesondere im Immobiliensektor zu einer Stadt, die private Investitionen nicht willkommen heißt, sondern aktiv vertreibt. In den vergangenen Jahren wurden die den Bauherren auferlegte Quoten für geförderten Wohnungsbau immer weiter erhöht. Da die geförderten Wohnungen nicht kostendeckend gebaut werden können, steigen die Preise in den freifinanzierten Wohnungen desselben Projektes. Damit beschleunigt die Stadt die Preisspirale ausgerechnet in dem Sektor, in dem die allermeisten Wiesbadener leben.

Eine zukunftsgerichtete Wohnbaupolitik muss jedoch auch die Wiesbadener im Auge behalten, deren Einkommen zu hoch für den geförderten Wohnungsbau sind, noch eine Luxuswohnung in den begehrtesten Lagen leisten können: also den allergrößten Teil der Wiesbadener. Diese drohen durch eine fehlgeleitete Wohnungspolitik - mitsamt ihrer Kaufkraft - aus Wiesbaden oder sogar dem Rhein-Main-Gebiet vertrieben zu werden.

Um auch für die breite Mitte der Gesellschaft bezahlbare Miet- und Kaufpreise zu sichern, müssen noch deutlich mehr Wohnungen gebaut werden, um Angebot und Nachfrage wieder in Einklang zu bringen. Doch beim Bau von neuen Wohnungen hinkt Wiesbaden immer noch hinterher. Die Aufstellung von Bebauungsplänen dauert zu lange, Baugenehmigungen dauern in Wiesbaden im hessenweiten Vergleich besonders lange (siehe Antwort der Landesregierung auf eine Kleine Anfrage der FDP-Fraktion im Hessischen Landtag, Drucksache 20/997) und Hauseigentümer, die durch Dachgeschossausbau, Aufstockung und Wohnungsteilungen zusätzliche Wohnungen schaffen, müssen durch die Stellplatzablösen immer noch eine Strafsteuer auf neugeschaffenen Wohnraum zahlen.

Die Stadtverordnetenversammlung möge daher beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) die kommunalen Hürden bei Nachverdichtung, Aufstockung und Dachgeschossausbau zu beseitigen, insbesondere indem der Stadtverordnetenversammlung schnellstmöglich ein Vorschlag des Magistrats zur Änderung der Stellplatzsatzung vorgelegt wird. Bei Aufstockungen und Dachgeschossausbau soll zukünftig grundsätzlich kein Stellplatznachweis notwendig sein, bei erheblicher Nachverdichtung nur in deutlich reduziertem Maße. Der Entwurf und eine Darstellung der finanziellen Auswirkungen ist der Stadtverordnetenversammlung bis zu den Haushaltsberatungen zuzusenden.
- 2) die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Wohnflächenentwicklung zu beschleunigen, indem zur Entlastung des Stadtplanungsamtes verstärkt auf externe Büros zurückgegriffen wird, sollte durch eine interne Bearbeitung das Risiko einer Verzögerung bestehen.
- 3) sich über die kommunalen Spitzenverbände für einen signifikanten Grunderwerbssteuerfreibetrag für natürliche Personen beim Kauf der ersten selbst genutzten Immobilie einzusetzen, um auch in Hochpreisregionen wie Wiesbaden Familien den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen.
- 4) dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau zu berichten:
 - a. über die laufenden Wohnbauprojekte der städtischen Wohnbaugesellschaften, insbesondere ob sich diese im beschlossenen Zeitplan bewegen.
 - b. wie hoch - unter Berücksichtigung der geplanten und im Bau befindlichen Projekte der städtischen Gesellschaften - der Anteil der zum Erreichen den Wohnbauziels zu bauenden Wohnungen ist, der von nicht-städtischen Bauträgern erbracht werden muss.
 - c. welche Maßnahmen der Magistrat ergreift, damit die LHW auch für private und nicht-städtische Bauträger ein attraktiver Standort bleibt.
 - d. ob sich die im hessenweiten Vergleich lange Zeitspanne zwischen Einreichung eines Bauantrags und der Genehmigung in Wiesbaden (vgl. Drucksache 20/997 des Hessischen Landtags) mittlerweile verbessert hat.

Beschluss Nr. 0197 der Stadtverordnetenversammlung am 17.05.2023

Der Antrag wird an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau überwiesen.

Beschluss Nr. 0065 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 04.07.2023

Der Antrag der Fraktionen FDP und CDU vom 17.05.2023 ist durch Aussprache erledigt.

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, .07.2023

Christa Gabriel
Vorsitzende

Der Stadtverordnetenvorsteher

Wiesbaden, .07.2023

Dem Magistrat
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung

Dr. Gerhard Obermayr
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
- 16 -

Wiesbaden, .07.2023

Dezernat I/61
Dezernat V
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister