

Interessengemeinschaften  
'Rund um den Pfannenstiel'  
'Contra Nutzungsänderung Ottostraße'  
Ottostraße 6a  
86153 Augsburg

Augsburg, 01.08.2013

Offener Brief an den Oberbürgermeister der Stadt Augsburg Dr.Gribl

Finanzierung, öffentliche Förderung, Mietertrag, Rendite etc., der Asylbewerberunterkunft  
in der Ottostraße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Gribl,

die Augsburger Allgemeine berichtete gestern, das der 'Datenschutz' die vollständige Aufklärung der Augsburger Bürger zu der o.g. Thematik verhindere.

Wir geben uns mit dieser Selbstschutzbehauptung nicht zufrieden.

Sie als gewählter 'erster' Bürger unserer Heimatstadt Augsburg haben die Pflicht uns ausreichend zu informieren.

Wir fordern Sie hiermit ausdrücklich auf uns vollständig und neutral aufzuklären.

Unsere nachfolgende Darstellung basiert auf ca-Werten, Presseinformationen und einschlägiger, langjähriger Berufserfahrung.

Unsere Darstellung soll ein Arbeitspapier sein, das Sie, sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Gribl, gerne nachbessern, aber auch vervollständigen können.

Wir bitten Sie um Ihre geschätzte Mitarbeit.

Ausdrücklich betonen wir, das wir nicht mit Unterstellungen arbeiten.

Wir wollen nicht in die Situation einer armen Rentnerin, wie Frau Holm aus Pfersee, kommen, die der Verfolgung ihrer Christlich Sozialen Union ausgesetzt war.

Wir sind ein anderes Kaliber und wollen die Wahrheit hören.

## 1. Finanzierung und öffentliche Förderung

### 1.1 Finanzierungssumme

Kaufpreis des Objektes	ca. 1.100.000.-- €
Umbau- und Renovierungskosten	ca. 1.100.000.-- €
	-----
Gesamtkosten des Investors	ca. 2.200.000.-- €
	=====

## 1.2 Finanzierung

Für ein Objekt, das mit einem hochwertigen 10-jährigen Mietvertrag der Regierung von Schwaben unterlegt ist, genügt eine relativ niedere Eigenkapitalausstattung des Investors von ca. 10 – 15 % zur Darstellung seiner Finanzierung.

Eigenkapital	ca. 300.000.-- €
1. Rangstelle Sparkasse/Bank	ca. 900.000.-- €
2. Rangstelle öffentliches Darlehen	ca. 1.000.000.-- €
	-----
Gesamt	ca. 2.200.000.-- €
	=====

Zu öffentlichem Darlehen: Es könnte sich um ein Darlehen der KfW ( Kreditanstalt für Wiederaufbau ) oder ein Spezialdarlehen des Freistaats Bayern handeln? Bei niedriger Eigenkapitalquote ist z.B. ein öffentliches, nachrangiges Darlehen für den Investor besonders interessant, da er bei Überschreitung des 80%-igen Beleihungswertes, bei entsprechender Kreditierung, die Kosten für Ausfallbürgschaften, Ersatzsicherheiten, etc. spart. Das Risiko einer Insolvenz würde der Steuerzahler tragen!

## 1.3 Konditionen

Sparkasse/Bank: z.B. 1,98% Zins, 1% Tilgung, 100% Auszahlung, 5 Jahre fest

öffentliche Darlehen: ca. 0 bis 0,5 % Zins, 1% Tilgung, 0,5% Bearbeitungsgebühr, 10 Jahre fest ( Anmerkung: Es ist eigentlich geschenktes Geld auf Kosten des Steuerzahler )

## 1.4 Finanzierungskosten

Sparkasse/Bank ca. 900.000.-- € ; p.a. 27.000.-- € ; monatl. ca. 2,500.-- €

öffentliches  
Darlehen ca. 1.000.000.--€ ; p.a. 15.000.-- € ; monatl. ca. 1.250.--€

Fremdkapitalkosten ca. 1.900.000.--€ : p.a. 42.000.-- € ; monatl. ca. 3.750.--€  
gesamt =====

## 2. Mieteinnahmen des Investors

Nach § 22ff, der Verordnung zur Durchführung des Asylverfahrensgesetzes ( Bayerische Staatsregierung ), Unterkunftsgebühr steht für alleinstehende

Personen ein Betrag von 185.-- € monatlich zur Verfügung. Der überwiegende Anteil der Asylbewerber ist alleinstehend. Ist der Asylbewerber vermögend, so muß er den Betrag von 185.-- € selbst aufbringen, wenn nicht übernimmt dies das Sozialamt.

Mietertragsrechnung für den Investor:

monatlich	100	150	200 Asylbewerber
ca.	ca.	ca.	ca.
x			
185.-- €			
=			
Bruttomiete:	18.500.-- €	27.750.-- €	37.000.-- €
-----			
abzüglich			
Kapitaldienst:	ca. 3.750.-- €	ca. 3.750.-- €	ca. 3.750.-- €
-----			
abzüglich			
Heizung/NK	ca. 2.000.-- €	ca. 2.000.-- €	ca. 2.000.-- €
-----			
Nettoertrag:	ca.12.750.-- €	ca.22.000.-- €	ca.31.250.-- €
=====			

3. Rendite des Investors

die unter Punkt 2 dargestellten Nettomieten von ca. 12.750.-- € bis 31.250.-- € monatlich bedeuten eine Rendite von ca. 6,95%, 12% bis 17,05%.

Anmerkung: Die Renditen im privaten Wohnungsmarkt bewegen sich im Rahmen von 2% bis 3,2% !

4. etc., d.h. Fragen an den Herrn Oberbürgermeister Dr.Gribl

- a.) Warum gründet die Stadt Augsburg keine GmbH mit 100% Beteiligung. Dann kämen die Erträge/Renditen der Allgemeinheit zu Gute und nicht irgendwelchen privaten Investoren. Ein Fall für den Bundesrechnungshof?
- b.) Warum werden, falls a.) nicht möglich ist, keine gemeinnützigen Vereine, Tür an Tür. Diakonie oder Caritas als Investoren herangezogen. Auch bei diesem Vorschlag kämen die Erträge/Renditen der Allgemeinheit zu Gute.
- c.) Warum wird ein Vorzeigeobjekt der dezentralen Asylunterkunft ( Grand Hotel Cosmopolis ) auf Bundesebene, nicht von der Stadt Augsburg gefördert? Wie wir gehört haben, hat die Stadt Augsburg nur einmalig eine Zuwendung von 500.-- € im Jahr 2012 erteilt.

- d) Warum wurde dem Ingenieurbüro Klotz, das als einer der ersten Interessenten gilt, die Nutzungsänderung von gewerblicher Büronutzung zu wohnwirtschaftlicher Nutzung verwehrt?
- e) Warum wurde von der Stadt Augsburg dem Investor eine Nutzungsänderung von gewerblicher Büronutzung zu gewerblicher Wohnasylunterkunft ( also letztlich eine wohnwirtschaftliche Nutzung ) genehmigt?  
Welcher unbefangene Augsburger Bürger soll solch eine baujuristische Feinheit verstehen?
- f) Bei einer Nutzungsänderung kann die Stadt Augsburg eine Gebühr für imaginäre Park-/ Stellplätze erheben. 7 Bewohner erfordern unseres Wissens einen Park-/ Stellplatz. Bei einer Belegung von 160 – 200 Asylbewerbern entspricht dies 23 – 29 Stellplätze, abzüglich der tatsächlich vorhandenen Stellplätze, die wir mit 10 bewerten. Also ergeben sich unserer Berechnung zufolge 13 – 19 gebührenpflichtige imaginäre Stellplätze. Hierfür kann die Stadt Augsburg eine Gebühr von 10.000.-- € pro fehlenden Stellplatz erheben. Hat die Stadt Augsburg dem Investor eine Gebührenrechnung in Höhe von 130.000.-- € bis 190.000.-- € gestellt ?
- g) Auf welche Dauer beläuft sich der Zeitraum der Nutzungsänderung?
- h) Warum haben Sie am 29.07.2013 als der Name 'Griesmann' als möglicher Investor genannt wurde, so fluchtartig das Podium verlassen ?
- i) Wer sind die Investoren? Die Öffentlichkeit ist sehr daran interessiert, wer sich bei einer Rendite von beispielsweise 17,05% als sozialer Wohltäter betätigt.
- j) Wir meinen, das wir die Investoren erfolgreich recherchiert haben, aber Sie als Oberbürgermeister kennen die Investoren ganz genau und exakt !  
Wir fordern Sie in aller Öffentlichkeit auf, uns die Investoren zu benennen !
- k) Bitte bestätigen Sie uns öffentlich, das Sie keine persönlichen, privaten und geschäftlichen Kontakte zu den Investoren haben, die Ihre Neutralität als Oberbürgermeister der Stadt Augsburg in Frage stellen könnten.

Interessengemeinschaft Contra  
Nutzungsänderung Ottostraße

Interessengemeinschaft Rund  
um den Pfannenstiel

Werner Heim  
Dipl.-Wirtschaftsingenieur

Reiner Putz