



STELLUNGNAHME zum Antrag	Vorlage Nr.:	2020/0639
DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion	Verantwortlich:	Dez. 4
Prüfung weiterer Modelle zur Einführung eines sozialen Wohnungsfonds		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	21.07.2020	19.2	x	
Hauptausschuss	15.09.2020	17.3		x
Gemeinderat	27.07.2021	21.3	x	

Kurzfassung

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Bankfinanzierung gegenüber einer Finanzierung über einen sozialen Wohnungsfonds für die Stadt Karlsruhe günstiger und wirtschaftlicher ist.

Die Verwaltung sieht das Grundproblem bei der Schaffung von sozialem Wohnraum nicht in der Finanzierung, sondern im fehlenden Angebot an passenden Grundstücken im Stadtgebiet.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>				
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/>				
Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:				
<input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etablierung in den Folgejahren zu				
IQ-relevant	x	Nein		Ja
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	Nein		Ja
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein		Ja
				Korridor Thema:
				durchgeführt am
				abgestimmt mit

1. Der Gemeinderat möge beschließen, dass die Verwaltung beauftragt wird folgende mögliche Ausgestaltungsmöglichkeiten eines sozialen Wohnungsfonds zu prüfen und dem Gemeinderat eine Bewertung und Vergleich dieser Modelle vorzulegen

a. die Ausgabe einer städtischen Anleihe über die Sparkasse, orientiert am Beispiel der Stadt München. Die Anleihen werden als „Social Bond“ basierend auf den „Social Bond Principles“ der ICMA entwickelt und gemeinsam mit der Sparkasse hinsichtlich seiner Realisierbarkeit geprüft.

Die Verwaltung sieht derzeit keine Notwendigkeit weitere Finanzierungsmittel für den sozialen Wohnungsbau zu erschließen. Der VOLKSWOHNUNG GmbH stehen ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung, um die Ziele des Ausbaus des sozialen Wohnraums zu realisieren.

Wirtschaftlich betrachtet wäre ein sozialer Wohnungsfonds nach Münchener Modell für die Stadt Karlsruhe nachteilig, da bei einer Platzierung an einer Börse weitere hohe Kosten und Gebühren anfallen würden, welche neben dem eigentlichen Zinskupon (bei München: 0,25%) zu begleichen sind.

Nach den uns vorliegenden Informationen wurde die Münchener Stadtanleihe von der BayernLB (technische Federführung) und der UniCredit (Strukturierung der Nachhaltigkeitskomponente) als mandatierte Konsortialführer geführt sowie von der Stadtsparkasse München als sogenannter Co-Lead begleitet. Die Verwaltung geht davon aus, dass in diesem Rahmen Gebühren an die genannten Institutionen angefallen sind, welche die jährlichen Zinskosten deutlich übersteigen.

Nach weiteren Informationen sind bei Privatkunden sowohl der Kauf der Anleihe während der Vermarktungsphase als auch ihre Depotverwahrung bei der HypoVereinsbank und der Stadtsparkasse München gebührenfrei. Wir gehen davon aus, dass die Stadt München im Gegenzug an diese Institutionen einen Aufwands- oder Kostenersatz leisten muss.

Der soziale Wohnungsfonds der Stadt München hat eine Laufzeit von 12 Jahren bei einem Zinssatz von 0,25% zzgl. anfallender Gebühren der beteiligten Banken und Börsen. Die Stadt Karlsruhe kann sich derzeit zu Zinssätzen um 0,00 % finanzieren. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus kann die Stadt Karlsruhe bzw. die VOLKSWOHNUNG GmbH zudem zinsvergünstigte Darlehen der KfW bzw. L-Bank zu 0,00% aufnehmen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Bankfinanzierung gegenüber einer Finanzierung über einen sozialen Wohnungsfonds für die Stadt Karlsruhe günstiger und wirtschaftlicher ist.

Die Verwaltung sieht das Grundproblem bei der Schaffung von sozialem Wohnraum nicht in der Finanzierung, sondern im fehlenden Angebot an passenden Grundstücken im Stadtgebiet.

b. die Gründung einer Genossenschaft, bei der sich Bürger*innen über den Erwerb von Genossenschaftsanteilen an der Kapitalbildung für den Einsatz für eine sozialen Wohnungspolitik beteiligen.

In Karlsruhe gibt es neben der VOLKSWOHNUNG GmbH bereits eine Vielzahl an Wohnungsbaugenossenschaften (z.B. Gartenstadt Karlsruhe eG, Ardensia eG [ehemals Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG] Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG). Diese sind teilweise auch bereits im Bereich des sozialen Wohnungsbaus aktiv. Die Verwaltung geht nicht davon aus, dass die Gründung einer weiteren Wohnungsbaugenossenschaft an der grundsätzlichen Lage in Karlsruhe etwas verändern würde. Das Grundproblem bleibt weiterhin das fehlende Angebot an Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau im Stadtgebiet.