

STELLUNGNAHME zur Anfrage Stadtrat Niko Fostiropoulos (Die Linke) Stadträtin Sabine Zürn (Die Linke) vom: 27.11.2012 eingegangen: 27.11.2012	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	44. Plenarsitzung Gemeinderat 15.01.2013 1323 15 öffentlich Dez. 4
Wohnungsbaufonds zur Schaffung erschwinglicher und qualitativ guter Mietwohnungen		

- 1. Kann sich die Stadtverwaltung einen Wohnungsbaufonds vorstellen, der wie der Salzburger Wohnbaufonds auf drei Säulen beruht: a) öffentliche Förderung, b) gemeinnützige Bauträger und c) vollständiger Verzicht auf Bankkredite?**
- 2. Hat die Stadtverwaltung Kenntnis davon, dass von der Salzburger Wohnbaugesellschaft unter diesen Prämissen Mietwohnungen zu einem Quadratmeterpreis von unter 5 EURO errichtet werden?**
- 3. Hält es die Stadtverwaltung für nachahmenswert, über ein öffentliches, kommunales Fondsmodell den Mietwohnungsbau von der Finanzierung durch private Banken abzukoppeln und die dadurch entstehenden Finanzierungsvorteile in entsprechend preiswerte Mietwohnungen umzusetzen?**
- 4. Ist der Stadtverwaltung bekannt, dass der Salzburger Wohnbaufonds damit rechnet, in spätestens 15 Jahren ohne Steuergelder auszukommen?**
- 5. Wird die Stadtverwaltung angesichts des unbestrittenen Mangels an erschwinglichen Mietwohnungen in Karlsruhe untersuchen, ob ein dem Salzburger Wohnbaufonds ähnliches Modell auch durch die Stadt Karlsruhe initiiert werden kann?**
- 6. Würde die Stadtverwaltung in der Richtung initiativ werden, mit eigener finanzieller Beteiligung, mit Beteiligung der Volkswohnung, eventuell weiterer Baugenossenschaften, mit der Einbeziehung von Fördergeldern des Bundes und des Landes einen Karlsruher Wohnbaufonds zu schaffen, der sich an dem Modell des Salzburger Wohnungsbaufonds orientiert, auf die Finanzierung durch private Banken verzichtet und so längerfristig und nachhaltig erschwinglichen und qualitativ guten Mietwohnungsraum schafft?**
- 7. Wird die Stadtverwaltung ergänzend dahingehend initiativ werden, entsprechend Grundstücke zu erwerben?**

8. Wird sich die Stadtverwaltung bei der Landesregierung und beim Städtetag dafür einsetzen, ein dem Salzburger Wohnbaufonds entsprechendes Fonds-Modell mit öffentlicher Förderung, gemeinnützigen Bauträgern und Verzicht auf die Finanzierung durch private Banken auf Landesebene zu installieren?

Zu 1 – 8:

Der Salzburger Wohnbaufonds ist eine Förderung des Bundeslandes Salzburg und wurde am 01.01.2006 gegründet. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden die Bauvorhaben mit Darlehen von privaten Banken finanziert, und die Investoren erhielten über einen Zeitraum von ca. 30 Jahren Zuschüsse zur Darlehensrückzahlung vom Land Salzburg.

Konsequenz dieser Vorgehensweise war, dass sich bis Ende 2005 Finanzierungszusagen in Höhe von 1,5 Milliarden Euro für die nächsten 30 Jahre angehäuft hatten und dadurch bereits ein Großteil der vom Bund überwiesenen Wohnbaugelder verbraucht waren. Auch die erhoffte Anzahl von Förderobjekten blieb aus.

Ab dem Jahr 2006 vergibt das Land Salzburg aus dem Wohnbaufonds Darlehen an die Bauherren für eine festgelegte Zeit (ca. 30 Jahre) und zu einem festgelegten Zinssatz, der auch beim derzeitigen Zinsniveau immer noch attraktiv ist. Diese Aufgabe nimmt für das Land das Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen wahr.

Dieser Konstrukt unterscheidet sich nicht grundlegend von der Situation in Baden-Württemberg bzw. auch im Bundesgebiet. Bereits seit den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts ist der Soziale Wohnungsbau Aufgabe des Bundes sowie der Länder, und die Förderung erfolgt mit Hilfe öffentlicher Darlehen. Auch bei einem weiteren Blick auf die Darlehenskonditionen und damit einhergehenden Miet- und Belegungsbindungen sind deutliche Parallelen zu unserer Förderlandschaft offenkundig.

Im Gegensatz zu Salzburg, wo die Wohnbauförderung in einem Fonds dargestellt wird, sind die Einnahmen und Ausgaben bei uns Bestandteil des Landeshaushaltes. Auch ist zu beachten, dass es seit 1990 durch den Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes keine gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften mehr gibt.

Dennoch ist ein Wohnbaufonds nach Salzburger Modell eine überlegenswerte Möglichkeit der Wohnbauförderung, die jedoch der vertieften Untersuchung bedarf. Daher wurde dieses Thema in die ämterübergreifende Arbeitsgruppe „Sozialgebundener Wohnraum“ eingebracht, um dort gemeinsam mit anderen Lösungsansätzen bearbeitet zu werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Wohnraumförderung grundsätzlich eine Aufgabe von Bund und Land ist und die Kommunen nur ergänzend fördern können.

Wegen der Komplexität dieser Gesamtaufgabe ist mit umfassenden Ergebnissen frühestens in der zweiten Hälfte des Jahres 2013 zu rechnen. Der Gemeinderat wird dann informiert.