



STELLUNGNAHME zum Antrag	Vorlage Nr.:	2020/0395
DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion	Verantwortlich:	Dez. 4
Konzeption und Einführung eines sozialen Wohnungsfonds		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	30.06.2020	23	x	

Kurzfassung

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen.

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 Etatisierung 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

Bürgeranleihe bzw. Kommunalanleihe

Die Verwaltung hat in der Vergangenheit mehrfach die rechtliche Zulässigkeit sowie die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit geprüft. Die Stadt Karlsruhe darf nach Kommunalrecht selbst keine Bankgeschäfte betreiben (§ 102 Abs. 5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg). Des Weiteren verfügt die Stadt Karlsruhe über keine Banklizenz bzw. Erlaubnis der BaFin zur Betreibung von Bankgeschäften. Diese würde jedoch benötigt, um niedrigverzinsliche Anleihen direkt an die Karlsruher Bürger ausgeben zu können.

Die einzige Möglichkeit zur Ausgabe einer entsprechenden Anleihe wäre die Emittierung der Anleihe über eine oder mehrere Banken. Hierdurch würden jedoch weitere Kosten verursacht. Damit die Anleger ihre Anleihe auch vor Ablauf der Laufzeit verkaufen können, müsste eine Handelbarkeit der Anleihe über eine Börse eingerichtet werden. Auch dies wäre mit weiteren Kosten verbunden.

Die Ausgabe von Anleihen ist mit hohen Rechtsberatungskosten verbunden, da neben den Vertragsbedingungen der Anleihe auch rechtliche Aspekte zur Börseneinführung im Vorfeld geklärt werden müssen. Für die Abwicklung der Zinsleistungen an die Kleinanleger muss zudem ein Zahlstellenvertrag mit einer oder mehreren Banken geschlossen werden.

Die Stadt Karlsruhe ist zur wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung verpflichtet (§ 77 Abs. 2 Gemeindeordnung BW), daher dürfte die Anleihe höchstens einen Zinssatz umfassen, welchen die Stadt Karlsruhe auch von einer Bank erhalten würde. Bei einer Laufzeit und Zinsbindung über 10 Jahre würde der Zins aktuell (Stand: 14.04.2020) zwischen ca. 0,10% und ca. 0,20% liegen. Insofern wäre die Anleihe für Privatanleger aufgrund dieser Konditionen wenig interessant.

Um die hohen Rechtsberatungs- und Verwaltungskosten der Emmission zu rechtfertigen, müsste eine Emittierung einen hohen Betrag von mind. ca. 50 Mio. Euro, besser sogar 100 Mio. Euro umfassen. Es erscheint der Verwaltung jedoch eher zweifelhaft, ob derart hohe Beträge von den Karlsruher Bürgerinnen und Bürger eingeworben werden könnten.

Aus Sicht der Verwaltung ist von der Ausgabe von Bürgeranleihen bzw. Kommunalanleihen abzuraten.

Ausübung von Vorkaufsrechten durch die Stadt bzw. VOLKSWOHNUNG GmbH

Die Stadt Karlsruhe und die VOLKSWOHNUNG GmbH haben bereits in der Vergangenheit Vorkaufsrechte für Wohngebäude und gewerbliche Immobilien ausgeübt, wenn die Bedingungen aus städtischer Sicht interessant erschienen. An fehlenden finanziellen Mitteln ist in letzter Zeit noch keine Ausübung eines Vorkaufsrechts gescheitert. Vielmehr fehlt es teilweise an einem entsprechenden Angebot auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt.

Ein Großteil der auf Karlsruher Gemarkung befindlichen Sozialwohnungen stehen im Eigentum der VOLKSWOHNUNG GmbH, so dass die Stadt Karlsruhe als Gesellschafterin direkten Einfluss auf die Verlängerung von Mietpreisbindungen nehmen kann. Durch die bestehenden Wohnraumförderprogramme des Landes sowie dem Karlsruher Wohnraumförderprogramm (KaWoF) werden auch privaten Investoren bei der Schaffung von sozialem Wohnraum gefördert. Im Rahmen des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI) müssen Investoren zudem einen Teil der neu geschaffenen Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau verwenden.

Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

Wie bereits erläutert, darf die Stadt Karlsruhe selbst keine Bankgeschäfte betreiben. Hierzu gehört auch die Darlehenswährung an nichtstädtische Gesellschaften und Genossenschaften. Die Stadt Karlsruhe unterstützt diese Genossenschaften jedoch bei der Schaffung von sozialem Wohnungsraum durch ihr Förderprogramm KaWoF. Des Weiteren können die Genossenschaften von der KfW und L-Bank zinsvergünstigte Kredite und seitens des Landes Baden-Württemberg Fördermittel erhalten.