



Stadtratsfraktion

Frau Oberbürgermeisterin Carda Seidel

Joh.-Seb.-Bach-Platz 1

91522 Ansbach

Ansbach, 30. März 2016

Antrag: Bezahlbarer Wohnraum für Ansbach

**Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft als städtischer Eigenbetrieb;
Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch eine „Wohnbaudividende“ in Form einer
Teilausschüttung der Sparkassengewinne an die Träger**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Seidel,

der Stadtrat möge beschließen:

- 1. Die Stadt Ansbach gründet mit dem Ziel des Baus, Erhalts und der Verwaltung von Wohnraum für wirtschaftlich benachteiligte Bevölkerungsschichten eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft als städtischen Eigenbetrieb.*
- 2. Der Stadtrat empfiehlt dem Verwaltungsrat der Vereinigten Sparkasse Stadt und Landkreis Ansbach diese zentrale Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge mit einer Wohnbaudividende in Form einer Ausschüttung ihrer Gewinne im Rahmen der gesetzlich geregelten Höhe zu fördern.*

Begründung

Zu 1.:

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum identifiziert der Deutsche Städtetag als zentrales Handlungsfeld der öffentlichen Daseinsvorsorge in den kommenden Jahren. Nachdem der Freistaat Bayern zu Jahresbeginn mit dem „Wohnungspakt Bayern“ ein neues Förderprogramm für den sozialen Wohnungsbau aufgelegt hat, sehen nun auch aktuelle Kabinettsbeschlüsse der Bundesregierung ab 2017 zusätzlich 800 Millionen Euro (bislang 1,0 Mrd Euro) jährlich für die Wohnungsbauförderung vor, die zu einem großen Teil den Kommunen zu Gute kommen soll.

Für die Stadt Ansbach gilt es nun, sich bestmöglich für die Herausforderungen des sozialen und inklusiven Wohnungsbaus vorzubereiten. Auch in Ermangelung eines Mietspiegels ist die Verknappung und Verteuerung von Wohnraum in Ansbach bereits jetzt spürbar. Das bedeutet

insbesondere in einer Stadt mit einer vergleichsweise großen Anzahl von Arbeitnehmern in prekären Beschäftigungsverhältnissen hohe Hürden für viele Menschen, angemessene Wohnungen zu finden. Die angespannte Situation wird in Zukunft verstärkt durch die Immobilienpreisentwicklung im Ballungsraum Nürnberg, die zunehmende Zahl an Studierenden sowie die Auswirkungen des demografischen Wandels, denn die „Stadtflucht“ älterer Menschen aufgrund benötigter Versorgungsinfrastruktur ist ein bundesweiter Trend. Hier wird Ansbach als Oberzentrum des ländlich geprägten Westmittelfrankens besonders nachgefragt, aber auch gefordert sein. Kommunaler Wohnungsbau hilft, die Potenziale für ein Bevölkerungswachstum unserer Stadt zu heben

Ansbach als Stadt, deren Bestand an kommunalem Wohnraum vor 15 Jahren auf annähernd Null abgeschmolzen wurde, kann nicht wie andere Kommunen auf bestehende eigene Strukturen zurückgreifen und diese an sich veränderte Gegebenheiten anpassen. Gleichwohl hat die Verwaltung auf o.g. Entwicklungen reagiert und Stiftungsmittel eingesetzt, um zumindest punktuell wieder in den sozialen Wohnungsbau einsteigen zu können.

Diese Einzelprojekte können eine grundlegende strategische Entscheidung mit Blick auf die Wohnraumfrage jedoch nur aufschieben. Wir stehen vor der Wahl, ob mit privaten Investoren in aufwändigen Einzelfallprüfungen begrenzte Sozialbindungen für einzelne Wohnungen ausgehandelt werden sollen, oder aber den Wiederaufbau eines kommunalen Akteurs am Ansbacher Wohnungsmarkt in die Wege zu leiten.

Wir sehen in letzterer Option die Vorteile

- der Erweiterung des Handlungsspielraums der Stadt sowie der Anpassungsmöglichkeiten an gesellschaftliche Entwicklungen
- des Aufbaus und Erhalts von langfristigen Vermögenswerten
- der optimalen Allokation von Fördermitteln (was bei privaten Investoren nicht möglich wäre)

Für die Sicherstellung betriebswirtschaftlichen Handelns bei gleichzeitig größtmöglicher Transparenz und demokratischer Kontrolle sowie einer engen Verzahnung mit der Bauverwaltung favorisieren wir die Gesellschaftsform eines städtischen Eigenbetriebs.

Zu 2.:

Das Sparkassengesetz verpflichtet den Verwaltungsrat in Art. 10 zur Mittelverwendung „für wirtschaftlich schwächere Bevölkerungsschichten“. Bislang wurde diese Maßgabe jedoch nicht durch gesetzlich vorgesehene Gewinnausschüttungen an die Träger umgesetzt, sondern lediglich mittels Spenden. Die zugrunde liegenden Abwägungen dieser Zuwendungsentscheidungen sind freilich nicht transparent und haben oft in erster Linie Marketingcharakter.

Die Vereinigten Sparkassen Stadt und Landkreis Ansbach haben in den vergangenen Jahren hohe Rücklagen gebildet, sodass die Bilanz inzwischen eine im Vergleich der bayerischen Sparkassen überdurchschnittliche Kapitalquote von 17,6 Prozent aufweist. Die ausschüttungsfähigen Gewinne gemäß §21 Sparkassenordnung beliefen sich 2013 auf 11,67 Millionen Euro, 2014 auf 9,86 Millionen Euro.

Gleichzeitig ist die Investitionskraft der Stadt Ansbach durch Verlustausgleiche für Unternehmen mit städtischer Beteiligung in den kommenden Jahren in hohem Maße gebunden. Eine Gewinnausschüttung an die Träger in Form einer Wohnbaudividende macht die Stadt bei der Zukunftsaufgabe des sozialen Wohnungsbaus handlungsfähig. Die überdurchschnittliche Bonität der Sparkasse bleibt dabei gewahrt.

Finanzierung:

Sach- und Personalaufwand für die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Ansbach als Eigenbetrieb können durch den HH-Posten 8891.9322 VöH, der die Mittelbereitstellung für „Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft“ im Rahmen der HH-Beratungen abbildet, gedeckt werden. Der Betrieb kann durch die Wohnbaudividende abgesichert werden. Etwaige Fremdkapitalaufnahmen seitens der neuen Gesellschaft können durch entstehende Mieteinnahmen getilgt werden. Kommunaler Wohnungsbau führt zudem zu Minderausgaben im städtischen Haushalt, Epl. 4 (Kosten der Unterkunft, etc.).

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Kernstock-Jeremias

Boris-André Meyer

Uwe Schildbach

Offene Linke Ansbach -Stadtratsfraktion- ◀ Boris-André Meyer ◀ Würzburger Landstraße 18
91522 Ansbach ◀ Kontakt: Tel. 0981/2059988 ◀ mobil 0160/93104199
mail boris.meyer@offene-linke-ansbach.de ◀ web www.offene-linke-ansbach.de