



06.04.2022

Stellungnahme zu TOP 6 Schwetzinger Höfe – Fördermodell für den Wohnungseigentumserwerb

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

Neubau allein führt nicht automatisch zu preiswertem Wohnen.

Wohnen ist ein Grundrecht. Jeder Mensch hat lt. UN Sozialpakt das Recht auf angemessenen Wohnraum¹

Zudem ist geförderter Wohnungsbau eine öffentliche Aufgabe²

Der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum ist lt. Statistischem Bundesamt im Zeitraum von 2010 bis 2020 um 35% gestiegen. Die Inflationsrate stieg im selben Zeitraum nur um 14%.

Gründe hierfür waren:

1. Der Rückzug des geförderten Wohnraums durch den Staat
2. die damit einhergehende Angebotsverknappung sowie
3. historisch niedrige Zinsen

Niedrige Zinsen und eine stetig steigende Geldmenge seitens der Zentralbanken führten zu stark steigenden Vermögenspreisen und insbesondere Immobilien.

Gerade jungen Menschen bleibt dadurch der Traum von den eigenen vier Wänden verwehrt. Bei Vielen wächst die Sorge, ob oder wie lange sie sich einen arbeitsplatznahen Wohnort noch leisten können.

Der Begriff „bezahlbarer Wohnraum“ hat sich in der Presse als Bezeichnung von erschwinglichem Wohnraum für Menschen mit niedrigeren Einkommen durchgesetzt. Die Realität zeigt aber, dass immer jemand bereit ist, Wohnraum zu bezahlen. Deshalb kann bei gefördertem Wohnraum nur noch von preiswertem bzw. preisreguliertem Wohnraum gesprochen werden.

Wie schaffen wir dauerhaft preiswerten Wohnraum für unsere Bürgerinnen und Bürger, um möglichst vielen Menschen das Wohnen in Schwetzingen zu ermöglichen?

Mit dem Schwetzinger Fördermodell für den Eigentumserwerb von Wohnungen geben wir eine erste Antwort:

Im ersten Baufeld werden 31 Eigentumswohnungen mit einer Summe von ca. 925.000€ gefördert. Käuferinnen und Käufer erhalten einen Eigenkapitalzuschuss von 400,00€ pro Quadratmeter Wohnfläche.

¹ *Das Menschenrecht auf Wohnen ist Teil des Rechts auf einen angemessenen Lebensstandard, so ist es in Artikel 11 des UN Sozialpakts verbrieft (Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte.*

² Wohnungsbau- und Familiengesetz, §1 Wohnungsbau als öffentliche Aufgabe.



06.04.2022

Bedingung ist, dass das Bruttojahreseinkommen vorgegebene Grenzwerte nicht überschreitet. Um mehr Menschen die Förderung zu ermöglichen, ist unsere Grenze höher angesetzt als die Einkommensobergrenze des Landesförderprogramms.

Wer unter der Grenze des Landesförderprogramms liegt, kann auf den ersten Blick beide Förderinstrumente kombinieren und eine zweite Förderung beantragen. Voraussetzung unseres Modells ist, dass Bewerberinnen und Bewerber zum Zuge kommen, wenn die monatliche Finanzierungsbelastung dies erlaubt. Ca. ein Drittel des monatlichen Nettoeinkommens muss für Zins und Tilgung aufgebracht werden können. Wahrscheinlich rechnen die Banken bei der Kreditvergabe genauso. Aber wirft man dazu einen Blick auf die Anlage der Berufspaarungen, wird deutlich, dass man damit bei der L-Bank Förderungen durch das Raster fällt. Alle Berufspaarungen bis auf eine sind rot markiert. Das ist schwierig.

Vergleicht man beide Modelle anhand der Berufspaarungen, so ist festzustellen, dass der Vorzug des Schwetzinger Modells erstens darin besteht, dass hier in jedem Bereich der Berufspaarungen Fördergelder zustehen und zweitens gezielt Familien über alle Berufsgruppen hinweg gefördert werden. Die Benachteiligung Alleinerziehender kann dagegen nur marginal korrigiert werden. Ob viele Familien, die oft auf einen Teil des Einkommens zugunsten der Kindererziehung verzichten, sich dies leisten können, ist fraglich.

Die Bevorzugung von Schwetzinger Bürgerinnen und Bürgern -wie in der Vorlage dargestellt- finden wir richtig und wichtig.

Um Mitnahmeeffekte auszuschließen hätten wir uns eine längere Frist als zehn Jahre Erstwohnsitz-Nutzung gewünscht. Es werden hohe Fördergelder ausgegeben, deren Wirkung einfach verpuffen könnte, wenn nach zehn Jahren die Wohnungen verkauft oder vermietet werden.

Es werden Vergabekriterien anhand eines Punktesystems nach sozialen Gesichtspunkten gewichtet.

Wichtig ist uns, dass Menschen mit Behinderungsgraden begünstigt werden, da ihre grundsätzlichen Nachteile i.d.R. gesellschaftlich nur mit finanziellen Mitteln auszugleichen sind.

Ja, es ist richtig, Eigentumserwerb von Wohnungen zu fördern. Aber grundsätzlich ist uns der Bestand und Erhalt von Immobilien in der Schwetzinger Wohnbaugesellschaft wichtig. Deshalb sehen wir den Eigenkapitalzuschuss nur als einen von drei Instrumenten der Schwetzinger Wohnraumförderung. Wir hätten gerne mehr **unserer** Wohnungen **unseren** Bürgerinnen und Bürgern vergünstigt angeboten.

Für die Fraktion B'90/Die Grünen

Kathrin Vobis-Mink
Fraktionssprecherin