



PROTOKOLL

Zweite Sitzung am 20. Juni 2016 in der Stadhalle Balingen (Royanstüble)

TOP 1: Thema: Mehr Wohneigentum

Klaus Fütterer erinnert an die Leitfragen der Projektgruppe:

- Wo liegen soziale Ungerechtigkeiten?
- Was sind die Ursachen?
- Was ist nötig, um Abhilfe zu schaffen?
- Was können wir als SPD-Zollernalb tun?

Eckart Schäufele, Ulrich Teufel und Helga Zimmermann-Fütterer stellen die Situation im Bereich Wohneigentum an Hand eines Positionspapiers und eines Rechenbeispiels dar; die Teilnehmer ergänzen:

1. Die gegenüber anderen europäischen Staaten besonders ungerechte Eigentumsverteilung in Deutschland hat eine wesentliche Ursache in der geringeren **Eigentumsquote** bei Wohnungen. Gegenüber Rumänien 96, Spanien 79, Italien 73, Schweden 69, Frankreich 65 liegt die Eigentumsquote in Deutschland unter 50% - aktuell bei **45,4%** aller Haushalte; nur die Schweiz liegt noch schlechter. Dabei gibt es bei uns eine beträchtliche Schwankung zwischen Stadt (bis 12%) und Land (bis 70%) und zwischen unteren und oberen Einkommensgruppen. In der unteren Einkommensgruppe liegt die Eigentumsquote bei 17,4 %.
2. Die Ursachen der geringen Eigentumsquote sind teilweise historisch bedingt (Werkwohnungen in NRW, städtische u.a. Wohnbaugenossenschaften), teilweise mentalitätsbedingt (im Ausland: Mietwohnung kommt für meine Kinder nicht in Frage!), teilweise aber auch politisch gewollt. Ein großer Teil städtischer Wohnungen ist in den letzten Jahrzehnten an private Investoren verkauft worden (statt an die Nutzer). Außerdem kam die Wohnbauförderung der letzten Jahrzehnte hauptsächlich Kapitalanlegern zugute. Dies betrifft die Förderung denkmalgeschützter Gebäude durch Sonderabschreibungen und die Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Die jetzt vorgesehene steuerliche Förderung für eine Sozialwohnung beträgt nach Berechnungen der Süddeutschen Zeitung durchschnittlich 43

000 EUR. Mietwohnungsbau gilt als sichere und in der Regel gutverzinsliche Kapitalanlage, sodass seitens der Vermieter, ihrer Interessenverbände und politischen Parteien (CDU, FDP, Grüne) kein Interesse an einer Verbesserung der Eigentumsquote besteht.

3. **Wohnungseigentum ist der beste Mieterschutz und eine gute Altersvorsorge. Wir brauchen eine Offensive in der Eigentumsförderung!**

Gerade für Haushalte mit geringem Einkommen wäre die Eigentumsbildung als Schutz vor Altersarmut wichtig. Die gegenwärtige Niedrigzinsphase verbilligt zwar die Kredite, aber es gibt zwei Hindernisse: Das Haupthindernis ist nach Ermittlungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) die von den Banken geforderte Eigenkapitalquote von 20% (=50 000 bis 80 000 EUR), die von vielen Mietern, trotz normaler Einkommen nicht angespart werden kann. Außerdem führen die neuen EU-Risikorichtlinien dazu, dass Banken keinen Kredit an Leute in ungesicherten Arbeitsverhältnissen (Zeitarbeitsverträge u.ä.) geben.

4. Welche **politischen Weichenstellungen** sind nötig?

- a. Wir brauchen eine Umstellung der Wohnbauförderung von steuerlichen Vorteilen auf **direkte Zuschüsse** an die Wohneigentümer und -Nutzer. Dies gab es schon einmal zu Zeiten von Wohnungsbauminister Klaus Töpfer (CDU) 1994-98.
- b. Wir brauchen Unterstützung, um die Hürde der Eigenmittel von 20% zu erreichen. Das IW empfiehlt staatliche Kredite in Form von Nachrangdarlehen als Eigenkapitalersatz zur Verfügung zu stellen. Die Balingener SPD-Fraktion hatte einen Antrag gestellt, dass die Stadt Bürgschaften für fehlendes Eigenkapital übernimmt. Das Regierungspräsidium hat den Vorschlag als unzulässig abgelehnt.
- c. Wir brauchen eine Wiederbelebung der gemeinnützigen lokalen Wohnbau-Genossenschaften (keine "Neue Heimat"). Sie können helfen das Risiko z.B. bei Arbeitslosigkeit zu verteilen und langfristige Wohnsicherheit zu gewährleisten.
- d. Ziel muss es sein, dass die Schuldentilgung bis zum Renteneintritt abgeschlossen ist.

5. Die Modellrechnungen von Ulrich Teufel zeigen, dass unter den gegenwärtigen Bedingungen in Baden-Württemberg (Fördermittelprogramm der L-Bank), die Finanzierung von Wohneigentum eher eine geringere monatliche Belastung darstellt als die gegenwärtig zu zahlende Miete. Bei einer Wohnung von 100 qm ungefähr 750 EUR. Also: im Eigenen zu wohnen statt mieten ist möglich!

6. Die Probleme steigender Bau- und Nachrüstungskosten durch energetische Auflagen und die steigenden Grundstückspreise bedürfen noch genauerer Betrachtung. Das IW empfiehlt z.B. einen Erlass der Grunderwerbssteuer bei Geringverdienern.

TOP 2: Politische Umsetzung

Es sollen drei Wege besprochen werden:

1. Die Vorbereitung einer Landeskonferenz der SGK zum Thema "Wohneigentum statt Miete" mit den drei Schwerpunkten "Direkte Zuschüsse statt Steuer-nachlass", "Substitution des Eigenkapitals durch öffentliche Bürgschaften", "Wiederbelebung der Wohnbaugenossenschaften"

Ort: Balingen; *Zeit* Samstag 11-17 Uhr; *Termin:* November 16?

Referenten/ Fachleute: Rita Schwarzelühr-Sutter MdB, parl. Staatssekretärin im Bundesbauministerium, Fachfrau/mann für Wohnbaugenossenschaft?

Ziel: Sensibilisierung und Motivierung der SPD-Kommunalpolitikerinnen und -politiker im

Land, Vernetzung und Druck auf Landes- und Bundespartei

Zuständig für den Antrag an SGK-Landesvorstand: Angela Godawa

2. Brief an den Parteivorsitzenden Siegmund Gabriel, er möge das Thema "Wohneigentum statt Miete" als SPD-Ziel in die öffentliche Diskussion bringen (Bundestagswahlkampf). Z.K. Schwarzelühr-Sutter, Generalsekretärin
Zuständig für die Formulierung: Klaus Fütterer – der Entwurf soll allen Projektteilnehmern, dem Kreisvorstand zugehen und gemeinsam unterschrieben werden.
3. Formulierung von entsprechenden Anträgen an die Landes- und Bundesparteitage
Zuständig: Kreisvorsitzender Alexander Maute

Klaus Fütterer

Balingen, den 21. Juni 2016