



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2016/227</b>	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 21, Haushalt, Kostenrecht, Zuschüsse
	Verfasser(in)	Finanzreferat

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>27.07.2016</b>	<b>öffentlich</b>

## **Augsburger Manifest Wohnen - Zustimmung unter Vorbehalt**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Friedberg schließt sich dem so genannten *Augsburger Manifest Wohnen* als Ergebnis des Fachtages Wohnen am 12.10.2015 mit folgenden Einschränkungen an:

#### 1. Lockerung planerischer Vorgaben

Die Lockerung planerischer Vorgaben, um Baukosten zu sparen, wird kritisch gesehen. Eine Veränderung des Stellplatzschlüssels unter das in Friedberg festgelegte Verhältnis von einer Wohnung zu einem Stellplatz muss absolute Ausnahme bleiben und bedarf jeweils einer Einzelfallentscheidung.

Die Stadt Friedberg hält den Verhandlungsweg bei Mieterhöhungen für Wohnungen in der einkommensorientierten Förderung (so genannte EOF-Wohnungen) für zielführender.

#### 2. Reduzierung unangemessener Mietsteigerungen

Die Stadt Friedberg sieht sich nur eingeschränkt in der Lage, einen sich im Stadtgebiet Friedberg durch Angebot und Nachfrage bildenden Mietpreis zu beeinflussen.

Einerseits ist Friedberg nicht im Geltungsbereich der Mietpreisbremse. Andererseits bedarf die Einführung eines Mietspiegels immer auch der breiten politischen Diskussion.

Die Stadt Friedberg berücksichtigt und versucht zu vermeiden, dass Vermieter von billigem Wohnraum durch den Preisvergleich in einem angespannten Markt zu Mieterhöhungen animiert werden.

#### 3. Stärkung des Sozialmieters

Zur Stärkung einkommensschwacher Mieter sind die sozialgesetzlichen Hilfen vorrangig auszuschöpfen. Neben einer Übernahme der Wohnungskosten durch Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung wird die Zusammenarbeit mit frei-gemeinnützigen Trägern und Wohnungspaten angestrebt.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



## Sachverhalt:

### Ausgangslage

Der anhaltende Zuzug in die Stadt Augsburg und in die Umlandgemeinden sowie die Versorgung von bleibeberechtigten Asylanten stellt auch die Kommunen im Großraum Augsburg vor große Herausforderungen bei der Bereitstellung von angemessenem Wohnraum. Die Kommunen als direkte Ansprechpartner von Wohnungssuchenden haben erkannt, dass es gerade für Familien mit geringem Einkommen, Auszubildende, Studenten, alte Menschen mit niedrigem Einkommen und Menschen in besonderen Lebenslagen immer schwieriger wird, angemessenen Wohnraum zu finden. Ohne adäquaten Wohnraum sind viele Menschen in ihrer persönlichen Entfaltung eingeschränkt.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, veranstaltete die Stadt Augsburg in Kooperation mit der Augsburger Armutskonferenz am 19.10.2015 ein Symposium unter dem Leitsatz *Bezahlbares Wohnen im Großraum Augsburg*. Von der Stadt Friedberg nahmen Herr Bürgermeister Eichmann und die Sachbearbeiter der Abt. 21 aus den Bereichen Wohnungsverwaltung und Obdachlosenhilfe teil.

Ziele des Fachtags waren

- die Ganzheitliche sozial- und wohnungspolitische Betrachtung von Wohnungsmarktsituation, Wohnraumversorgung und Wohnungsnot in Augsburg und den umliegenden Städten und Gemeinden
- die Sensibilisierung der politisch Verantwortlichen für die Wohnungssituation im Großraum Augsburg wecken
- das gegenseitige Versprechen aller Beteiligten, die Probleme in einer vertrauensvollen und kooperativen Zusammenarbeit, d.h. in einer „Verbundqualität“ zu lösen und
- die Initiierung konzertierte Aktionen für Wohnraumschaffung zur Bekämpfung von Wohnungsnot im Großraum Augsburg.

Neben einem Fachvortrag, in dem die angespannte Wohnraumsituation in Deutschland analysiert und statistisch belegt wurde, wurde in Impulsreferaten die Themen *Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum*, *Wohnungsleerstand* und *Herausforderungen in der Wohnungslosenhilfe* auf lokaler Ebene beleuchtet.

Als Ergebnis des Fachtages wurde von den Teilnehmern und Referenten in Kleingruppen der Entwurf eines *Augsburger Manifestes Wohnen* erarbeitet (→ **Anlage 1**). Dieser wurde den beteiligten Gemeinden im Dezember 2015 zugeleitet, mit der Bitte, dieses inhaltlich mitzutragen.



### Unterstützung des Augsburger Manifestes Wohnen durch die Stadt Friedberg

Mit Antwortschreiben vom 08.02.2016 wurde das Sozialreferat der Stadt Augsburg darüber informiert, dass die Stadt Friedberg den Entwurf grundsätzlich mittragen könne, dass es aber in einigen wenigen Punkten noch Vorbehalte gebe bzw. Klärungsbedarf bestehe.

Mit Schreiben vom 09.06.2016 (**→ Anlage 2**) informiert der Sozialreferent und Dritte Bürgermeister der Stadt Augsburg, Herr Stefan Kiefer, darüber, dass der Rat der Stadt Augsburg am 02.06.16 dem *Manifest Wohnen* mit großer Mehrheit und ohne Änderungen zugestimmt hat. Gleichzeitig wirbt er nochmals für den Schulterschluss der gesamten Region, um die Ziele und Maßnahmen für eine Stärkung des Wohnungsmarktes in Augsburg und Umgebung zu stärken.

Um seiner Aufforderung nachzukommen, das *Manifest Wohnen* bis spätestens 12.10.2016 unterzeichnet an die Stadt Augsburg zurück zu senden, bittet die Verwaltung um die hierfür erforderliche politische Diskussion und Willensbildung.

Aus Sicht der Verwaltung besteht, wie bereits im Schreiben der Stadt Friedberg vom 08.02.2016 genannt, noch Diskussionsbedarf bei folgenden Leitsätzen:

#### 1. Lockerung planerischer Vorgaben

- *Die Reduzierung von Baukosten durch die Senkung von örtlichen Planungsvorgaben (z.B. Stellplatzschlüssel), eine Fehlbelegungsabgabe im sozialen Wohnungsbau ist zu prüfen.*

Die Aufweichung planerischer Vorgaben zur Reduzierung von Baukosten könnte in Bezug auf den Gleichbehandlungsgrundsatz, die Verbindlichkeit bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben etc. unabsehbare Folgen nach sich ziehen. Die Veränderung des Stellplatzschlüssels unter das in Friedberg festgelegte Verhältnis von einer Wohnung zu einem Stellplatz muss absolute Ausnahme und einer Einzelfallentscheidung vorbehalten bleiben.

Der Verhandlungsweg bei Mieterhöhungen für Wohnungen in der einkommensorientierten Förderung (so genannte EOF-Wohnungen) wird für die Schaffung von neuem Wohnraum als zielführender gesehen.

#### 2. Reduzierung unangemessener Mietsteigerungen

- *Als Akutmaßnahme zur Ablinderung von ungebremsten, unangemessenen Mietsteigerungen wie die Einführung eines Augsburger Mietspiegels, damit die Mietpreisbremse greifen kann.*

Hierzu kann die Verwaltung keine Aussage treffen. Einerseits ist Friedberg nicht im Geltungsbereich der Mietpreisbremse. Andererseits besteht bei Einführung eines Mietspiegels immer auch eine Gefahr, dass Vermieter von billigem Wohnraum in einem angespannten Markt durch die Transparenz eines Preisvergleiches zu Mieterhöhungen animiert werden.



### 3. Stärkung des Sozialmieters

Bei den im Manifest geforderten gemeinsamen Bemühungen zwischen den relevanten Partnern im Wohnungswesen und den Trägern der Wohlfahrtspflege sowie den Mieter- und Vermietervertretern, erschließt sich der folgende Leitsatz nicht:

- *Vermeidung von Wohnungslosigkeit durch Stärkung des Sozialmieters.*

Hier sollte vorrangig geklärt werden, wie neben den geltenden Bedingungen, die die Sozialgesetzbücher II bzw. XII für eine Übernahme der Wohnungskosten durch Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung im Alter und Erwerbsminderung festschreiben, eine Stärkung des Mieters, z.B. durch frei-gemeinnützige Träger aussehen könnte.

Denkbar wären z.B. eine Begleitung durch Wohnungspaten oder Hilfen bei der Antragsstellung. Gerade im Bereich (unmittelbar bevorstehender) Obdachlosigkeit ist festzustellen, dass Betroffene mit ihren eigenen Bemühungen um eine Ersatzwohnung und bereits bei der Beantragung von Einkommensersatzleistungen häufig überfordert sind, wenn sie sich alleine gestellt sind.

### Zustimmung in den übrigen Punkten des *Augsburger Manifestes*

In den übrigen Punkten des Manifestes schlägt die Verwaltung die Zustimmung der Stadt Friedberg vor. Die Stadt Friedberg wird sich im Rahmen ihrer politischen Zielsetzungen sowie finanziellen und haushaltsrechtlichen Möglichkeiten aktiv an der Umsetzung der Leitlinien beteiligen. Die Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger durch Schaffung und Erhaltung von sozialgebundenem Wohnraum soll dabei oberste Priorität haben, wird aber gleichzeitig die größte Herausforderung darstellen.