

# Bezahlbarer Wohnraum in Augsburg

## Schriftlicher Bericht für den Jugend-, Sozial- und Wohnungsausschuss am 24.04.2013

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat am 24.01.2013 den Antrag gestellt, dass die Verwaltung im zuständigen Ausschuss über den aktuellen Wohnungsbestand in der Stadt Augsburg berichten und dabei insbesondere die Thematik der Sozialbindung aufgreifen möge. Außerdem solle dargestellt werden, welche Maßnahmen erforderlich seien, damit auch künftig ausreichend günstiger Wohnraum angeboten werden könne und was die Stadt Augsburg selbst dazu beitrage.

Die Stadt Augsburg ist seit dem 01. August 1997 kein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf im Sinne des Art. 5 BayWoBindG (früher § 5a WoBindG) mehr. Im Jahr 2011 standen für 142.050 Haushalte 143.326 Wohnungen zur Verfügung. Insgesamt lebten zum 31.12.2011 270.656 Personen, davon 266.608 mit Hauptwohnsitz in Augsburg. Zum 31.12.2012 war ein Anstieg der wohnberechtigten Bevölkerung auf 274.327 Personen, davon 270.066 mit Hauptwohnsitz und der Haushalte auf 145.117 verzeichnet. Die Anzahl der Wohnungen ist nach vorläufigem Ergebnis auf 144.685 gestiegen.

Im geförderten Wohnungsbau wurde mit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes (des Bundes) zum 01.01.2002 ein Strukturwandel vollzogen. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung war die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit gefördertem Wohnraum nicht mehr möglich und auch nicht mehr erforderlich. Künftig sollte der geförderte Wohnungsbau nur noch Haushalte unterstützen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Insbesondere die weitreichenden miethpreisrechtlichen Vorschriften wurden durch marktgerechte Regelungen ersetzt. Dabei ist darauf zu achten, dass sozial stabile Bewohnerstrukturen entstehen.

Der Freistaat Bayern fördert seit langer Zeit auch die immer wichtiger werdende Modernisierung von bestehendem Wohnraum. Seit 2009 ist diese Förderung mit einer i.d.R. 10-jährigen Belegungsbindung verbunden. Der Subventionswert der Förderung ist seit jeher auf die zulässige Mieterhöhung anzurechnen.

Der Bestand an „echten“ Sozialwohnungen des Ersten Förderungsweges beträgt zum 31.12.2012 in Augsburg 6.210 Wohnungen. Der Bestand an sonstigen geförderten Wohnungen beträgt 1.068 Wohnungen. Seit die Förderung der Wohnraummodernisierung mit einer Belegungsbindung verbunden ist, wurden bis zum 31.12.2012 690 Wohnungen bezugsfertig.

Insgesamt beträgt der sozial gebundene Wohnungsbestand am 31.12.2012 8.420 Wohnungen (ca. 5,82 % des gesamten Wohnungsbestandes).

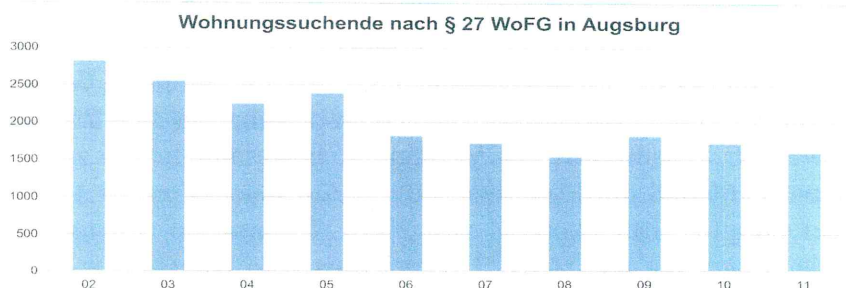
Die Stadt Augsburg verfügt durch ihre Beteiligungen an der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH (WBG) und der Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg (WBL) indirekt über einen Wohnungsbestand von fast 12.000 Wohnungen, das sind über 8 % des gesamten Augsburger Wohnungsbestands.

Von der nach Art. 1 Satz 3 BayWoFG bestehenden Möglichkeit, den Wohnungsbau mit eigenen Mitteln zu fördern, macht die Stadt Augsburg auch selbst gebrauch. Im Haushaltsansatz für 2013 stehen dafür im Entwurf 288.000 € zur Verfügung.

Nachdem die Stadt Augsburg weiterhin neben München und Nürnberg eine selbständige Bewilligungsstelle für den Mietwohnungsbau ist (sonst sind die Regierungsbezirke zuständig), können die staatlichen Fördermittel in eigener Zuständigkeit an die Bauherren vergeben werden. Der Schwerpunkt der Fördertätigkeit liegt derzeit bei der insbesondere energetischen Sanierung des Wohnungsbestands. Augsburg ist in diesem Bereich bayernweit führend.

Nach der beigefügten Statistik der WBG gab es im Jahr 2002 noch ca. 2.750 Wohnungssuchende, im Jahr 2011 ist diese Zahl bereits auf 1.600 deutlich zurückgegangen.

Rahmenbedingungen I  
Stadt Augsburg / WBG



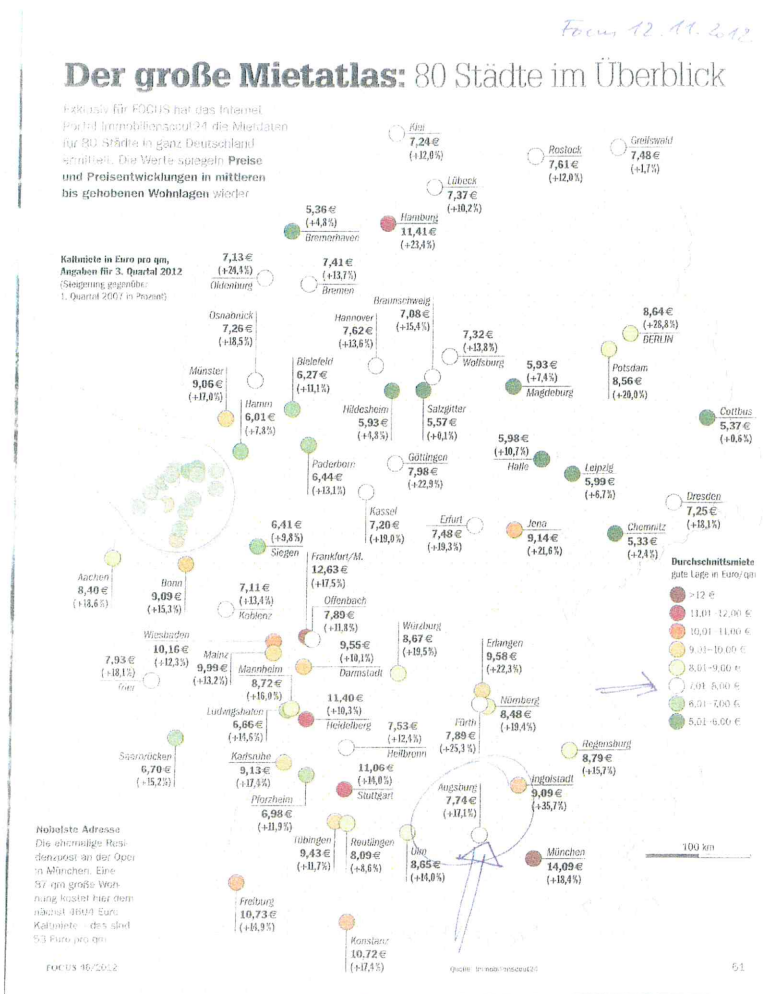
**Aber:** Nicht aufgeführt sind Wohnungssuchende, die keinen Wohnungsberechtigungschein beantragt haben, obwohl er ihnen zusteht oder Wohnungssuchende, die keinen Anspruch auf einen Wohnungsberechtigungschein haben, aber dennoch „bedürftig“ sind!

Dieser Nachfrage stehen im günstigeren Preissegment folgende Wohnungsbestände gegenüber:

- Der Wohnungsbestand der WBG-Wohnungen beläuft sich auf ca. 10.000 Wohneinheiten.
- Dazu kommen im Stadtgebiet der Stadt Augsburg ca. 2.400 Wohnungen der Wohnungsbau-gesellschaft des Landkreises.
- Die Genossenschaftswohnungen in der Größenordnung von 5.000 Wohneinheiten und
- die Wohneinheiten der katholischen und evangelischen Kirche mit rd. 2.500 Wohneinhei-ten.
- Hinzu kommen ca. 2.000 der Belegungsbindung unterliegende Wohnungen privater Eigen-tümer.

Insgesamt stehen damit in Augsburg auf Basis von Genossenschaftssatzungen oder Bele-gungsbindungen 21.900 Wohnungen im niedrigen Preissegment zur Verfügung.

Die aufgelisteten rund 21.900 preisgünstigen Mietwohnungen machen immerhin etwa 15 % des gesamten Augsburger Wohnungsbestandes aus. Dass Augsburg damit im bundesdeutschen Vergleich sehr günstig liegt, lässt sich anhand der jüngst im Magazin Focus veröffentlichten Mietpreisdaten belegen, wonach Augsburg in der drittniedrigsten (von acht) Durchschnittsmietenkategorien liegt.



Diese örtlich günstige Situation gilt heute, obwohl durch den politisch motivierten Verkauf von Wohnraum seit 1990 rund 6.000 Wohneinheiten (zwar ohne Mietpreisbindung), die dem Gemeinwohnezweck unterworfen waren, aus der Kategorie der preiswerten Wohnungen herausgefallen sind. Z. B.:

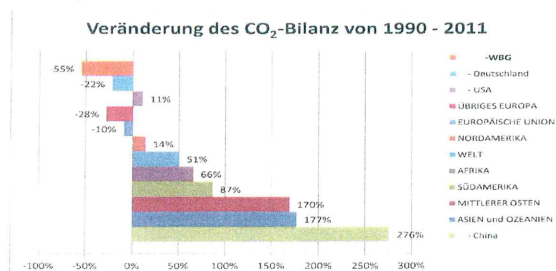
- GAGFAH (Bundesrepublik)
- Deutsche Annington (Eisenbahnbundesvermögen/Bund)
- Neue Heimat (Gewerkschaften)
- Werkwohnungen MAN u. a. (z. B. Lotter)

Die von der Stadt Augsburg seit Jahren verfolgte Strategie, dass ein Neubau besser als ein Mietenstop ist, hat sich in Augsburg bewährt, da nur mehr Angebot zu moderaten Mieten und guter Wohnqualität führt. Der Mietpreisanstieg in Augsburg zwischen 1985 und 2012 ist extrem unterdurchschnittlich. Großflächige neue Wohngebiete wie z. B. auf den Konversionsflächen oder auf dem Gelände südlich der Friedrich-Ebert-Straße führten letztlich dazu, dass kein Wohnraummangel in Augsburg bestanden hat.

Kostentreibend entwickeln sich allerdings in zunehmendem Maß die gesetzlichen Anforderungen bei Bauwerksmodernisierungen im Bereich der Energieeinsparung. Die erzielten Energieeinsparungen mindern die Nebenkosten im Schnitt um etwa 0,60 € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Dem stehen jedoch Modernisierungsaufwendungen von ca. 1,80 € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche gegenüber. Ebenfalls kostensteigernd wirken die vorgegebenen Auflagen zur Inklusion. Die Herstellung der Barrierefreiheit durch Einbau von Aufzügen schlägt sich zusätzlich mit 0,50 € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche auf den Mietpreis nieder.

Die steigenden Ausgaben für energetische Verbesserungen blieben nicht ohne Auswirkungen auf den Kohlendioxid-Ausstoß des WBG-Wohnungsbestandes. Die Emission des klimaschädlichen Gases konnte enorm reduziert werden. Ergab sich aufgrund des Energieverbrauchs 1990 noch ein CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 60.800 Tonnen, so sank dieser bis 2011 auf nur noch 31.100 Tonnen. Das entspricht einer Verringerung um 47 % je Quadratmeter WBG-Wohnfläche. Im Jahr 2012 konnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoß nochmals deutlich reduziert werden, nämlich auf nur noch 23.200 Tonnen.

*Die WBG verfehlt das Weltklima nicht, und wenn wir gar keinen CO<sub>2</sub>-Ausstoß haben. Fabian Pfeiffer*



Reduzierung der WBG-CO<sub>2</sub>-Bilanz i.H.v. -55% bezogen auf das Gesamtunternehmen.

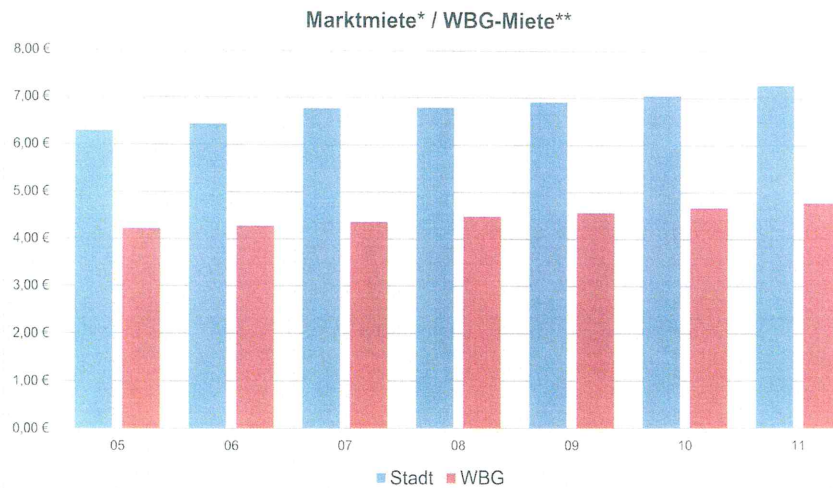
1990 – Anzahl eigene Wohneinheiten	=	ca. 8.600 WE	
2011 – Anzahl eigene Wohneinheiten	=	ca. 9.600 WE	
1990 – Wohnfläche	=	ca. 490.000 m <sup>2</sup>	
2011 – Wohnfläche	=	ca. 605.000 m <sup>2</sup>	
1990 – CO <sub>2</sub> -Ausstoß pro Jahr	=	ca. 60.800 t/a	
2011 – CO <sub>2</sub> -Ausstoß pro Jahr (-47%)	=	ca. 32.100 t/a	90,39%
CO <sub>2</sub> -Bilanz bezogen auf m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	-57%	

Mangels statistischer Daten: Werte nur für 2012 nur von WBG vorliegend.

1990 – Anzahl eigene Wohneinheiten	=	ca. 8.600 WE	
2012 – Anzahl eigene Wohneinheiten	=	ca. 9.700 WE	
1990 – Wohnfläche	=	ca. 490.000 m <sup>2</sup>	
2012 – Wohnfläche	=	ca. 610.000 m <sup>2</sup>	Akt. BRD
1990 – CO <sub>2</sub> -Ausstoß pro Jahr	=	ca. 60.800 t/a	0,058%
2012 – CO <sub>2</sub> -Ausstoß pro Jahr (-62%)	=	ca. 23.200 t/a	0,039%
CO <sub>2</sub> -Bilanz bezogen auf das Gesamtunternehmen	=	-62%	
CO <sub>2</sub> -Bilanz bezogen auf m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	-69%	

Quelle: BP Statistical Review of World Energy 2012 und eigene Auswertungen

Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg hat gut ein Drittel ihres Bestandes mittlerweile energetisch nachgerüstet. Trotzdem sind die WBG-Mieten noch deutlich niedriger als das ohnehin günstige Augsburger Mietniveau. Die allgemeine Quadratmetermiete hat sich in Augsburg von einem Durchschnitt von 6,20 € im Jahr 2005 auf 7,20 € in 2011 entwickelt. Demgegenüber ist bei der WBG im selben Zeitraum eine Steigerung von 4,20 € auf 4,90 € festzustellen.



\* Auswertung Immobilienscout24.de, Augsburger Allgemeine Zeitung (aktuelle Neuvermietungsмиeten)  
 \*\* WBG-Mieten (aktuelle Bestandsмиeten)

Die WBG hat über 54 % ihrer Wohnungen im Preissegment unter 5 € und über 44 % im Preissegment zwischen 5 und 6 € auf dem Markt angeboten. Lediglich 1,5 % des Wohnungsbestandes liegen im Preissegment zwischen 6 und 7 € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Damit ist die WBG auch wichtiger Garant für die Mietpreisstabilisierung in unserer Stadt.

**Mieterstrukturen in 2012**

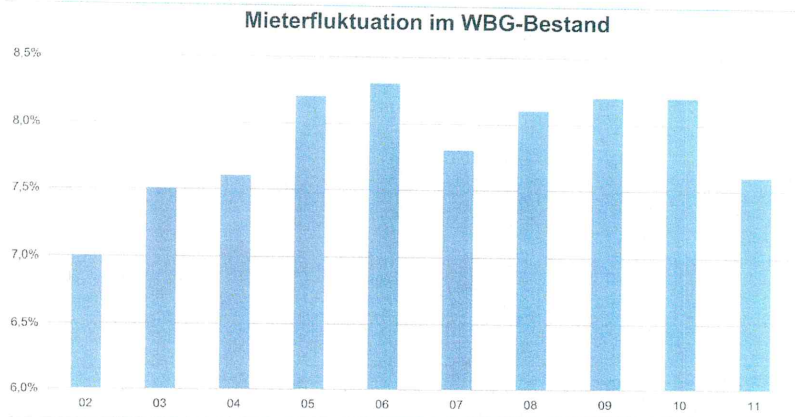
	Stadt (*)	WBG (**)
Ausländer	16,6%	27,2%
Hartz IV/Sozialh.	9,3%	19,1%

**Mietangebote in Augsburg/WBG 2012 – netto kalt**

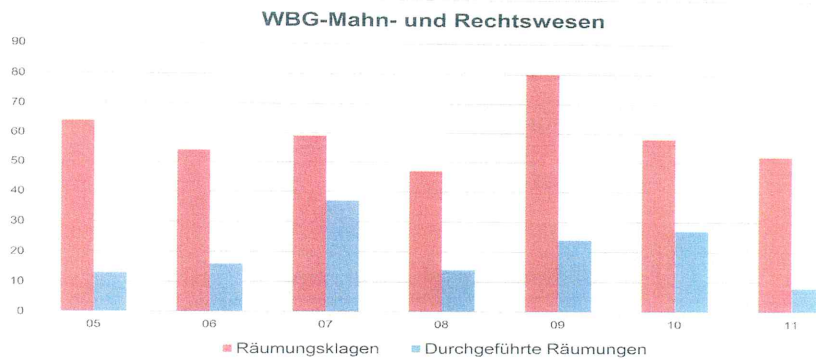
	Stadt (*)	WBG (**)
€ 0,- bis € 5,-/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	0,2%	54,3%
€ 5,01 bis € 6,-/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	9,8%	44,2%
€ 6,01 bis € 7,-/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	29,3%	1,5%
€ 7,01 bis € 8,-/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	31,2%	0,0%
über € 8,-/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	29,5%	0,0%

\* Auswertung Immobilienscout24.de, Augsburger Allgemeine Zeitung (Neuvermietungsмиeten)  
 \*\* WBG-Mieten (Bestandsмиeten)

Diese Daten belegen, wie gut die Situation der WBG-Mieter ist. Beleg für die Zufriedenheit ist die geringe Mietfluktuation von nur 7,6 %.

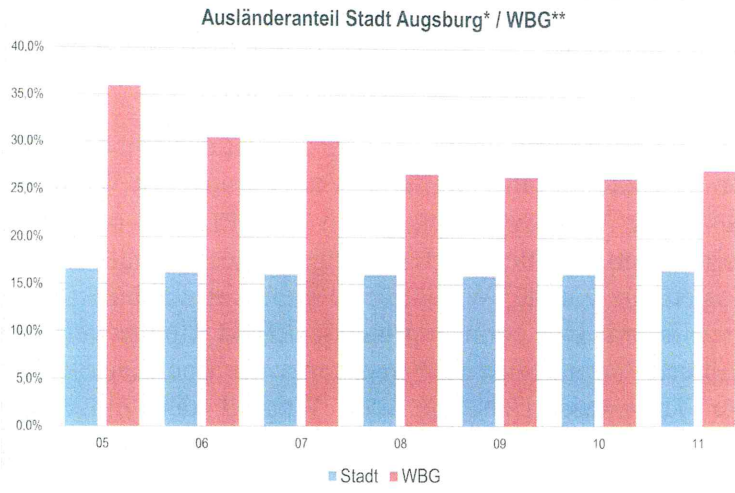


Auch die Vorgänge des Mahn- und Rechtswesen der WBG sind als äußerst moderat einzustufen. So sind im Jahr nur etwa 50 Räumungsklagen angedroht worden, von denen lediglich neun tatsächlich vollzogen werden mussten.



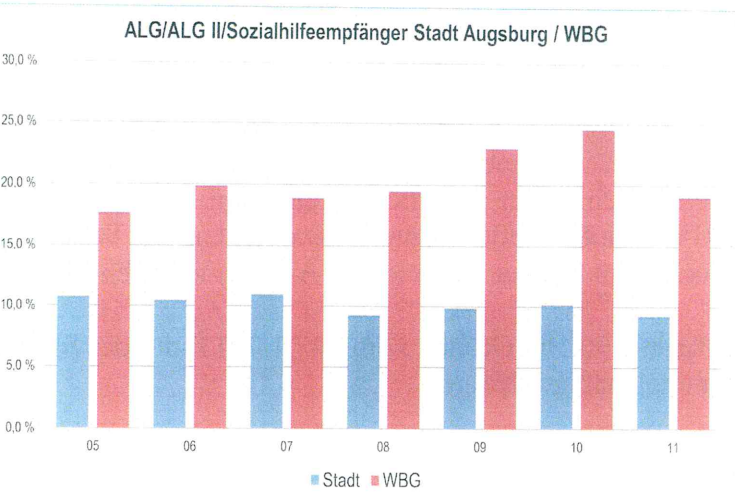
Stadtweit geht man in Augsburg von einem Ausländeranteil (nicht zu verwechseln mit Menschen mit Migrationshintergrund) von 16,6 % aus. Der Ausländeranteil unter den WBG-Mietern beträgt 27,2 %. Bei der Hartz IV- und Sozialhilfeempfängerklientel weist die Stadt einen Anteil von 9,3 % auf, während im Mietbereich der WBG 19,1 % zu verzeichnen sind. Auch diese Mieterstruktur zeigt die besondere Verantwortung der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg.

Rahmenbedingungen II  
Stadt Augsburg / WBG



\* Verhältnis Ausländer zu Gesamtbevölkerung in Augsburg gesamt  
\*\* Verhältnis Ausländer zu Gesamtbevölkerung bei Neuvermietungen in 2011

Rahmenbedingungen III  
Stadt Augsburg / WBG:



\* Anteil ALG/ALG II/Sozialhilfeempfänger im Verhältnis zu der Gesamtbevölkerung in Augsburg gesamt  
\*\* Anteil ALG/ALG II/Sozialhilfeempfänger im Verhältnis zu der Gesamtbevölkerung bei WBG-Neuvermietungen in 2011

Trotzdem investiert die WBG auch in den laufenden Jahren kräftig weiter. So sind 17 Wohneinheiten in der Kohlergasse für die WBG bereits finanziert und beschlossen, 42 Wohneinheiten in der Hirschstraße finanziert und bereits beschlossen, 17 Wohneinheiten in der Schönbachstraße bereits beschlossen und 15 Wohneinheiten in Kriegshaber auf dem Linde-Grundstück geplant und sollen noch heuer beginnen (hier steht allerdings der Aufsichtsratsbeschluss noch aus).

Auch im Bereich der energetischen Modernisierung wird die WBG weiter investieren, so z. B. bei 130 Wohneinheiten in Lechhausen, 130 Wohneinheiten im Hochfeld/Schertlinstraße, 30 Wohneinheiten in der Vogesenstraße, 200 Wohneinheiten im Bärenkeller, 190 Wohneinheiten in Oberhausen und 60 Wohneinheiten im Univiertel.

Die WBG wird auch zukünftig neue Sozialwohnungen errichten. Konkret steht die Bebauung des Linde-Grundstücks in Kriegshaber an.

Es erfüllt vor allem die WBG mit Sorge, dass es zurzeit auf Bundesebene Überlegungen und Gesetzesinitiativen gibt, die zu einer weiteren Verteuerung des Wohnraumes führen würden. Allein der Vorschlag zur Vermögenssteuer, den die SPD und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen eingebracht haben, würde die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg ca. 3 Mio. € pro Jahr kosten, die von der WBG nur aufgebracht werden könnten, wenn sie sich von Bestandsimmobilien trennt. Der dann eintretende Effekt könnte verheerend sein. Die anstehende und andiskutierte Grundsteuerneubemessung, die Energieeinsparverordnung 2013, die zurzeit diskutierte Trinkwasserrichtlinie, der Wegfall der Zinsvergünstigung der Kfw-Finanzierungen als auch die steigenden Stromkosten werden sich alle insgesamt auf die Wohnungskosten durchschlagen.

Die Stadt Augsburg hat selbst keinen nennenswerten Wohnraumbestand (einige Hausmeisterwohnungen und ganz geringer Streubesitz wie z. B. im Stiftungs- und Nachlassbereich). Die Wohnungsbaugesellschaften WBG und WBL können mit den bestehenden Rahmenbedingungen sehr gut im Sinne einer ausgewogenen Wohnungsbedarfsgestaltung umgehen. Schwierigkeiten bereiten nur die ständigen Änderungen der Marktbedingungen durch gesetzliche Veränderungen.

Die Stadt Augsburg selbst wird den sozialen Wohnungsbau durch die Bereitstellung von Förderdarlehen (UA 6221) nach Leistungsfähigkeit des Haushalts (derzeit 288.000 €) weiterhin unterstützen. Nutznießer sind dabei alle am Markt operierenden (vorwiegend sozialen) Wohnungsbauunternehmen.

Das Wohnungs- und Stiftungsamt Augsburg hat den letzten Augsburger Wohnungsbericht im Jahr 2010 veröffentlicht. Die Ergebnisse der Volkszählung Zensus 2011 liegen leider noch nicht vor, sodass erst nach deren Veröffentlichung ein aussagekräftiger Wohnungsbericht (voraussichtlich 2014) erstellt werden kann. Deswegen hat das Wohnungs- und Stiftungsamt einen verkürzten Bericht im Februar 2013 (siehe Anlage) veröffentlicht.

Die Anträge von Bündnis 90/Die Grünen vom 24.01.2013 und der SPD vom 08.02.2013 sind damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.

gez.

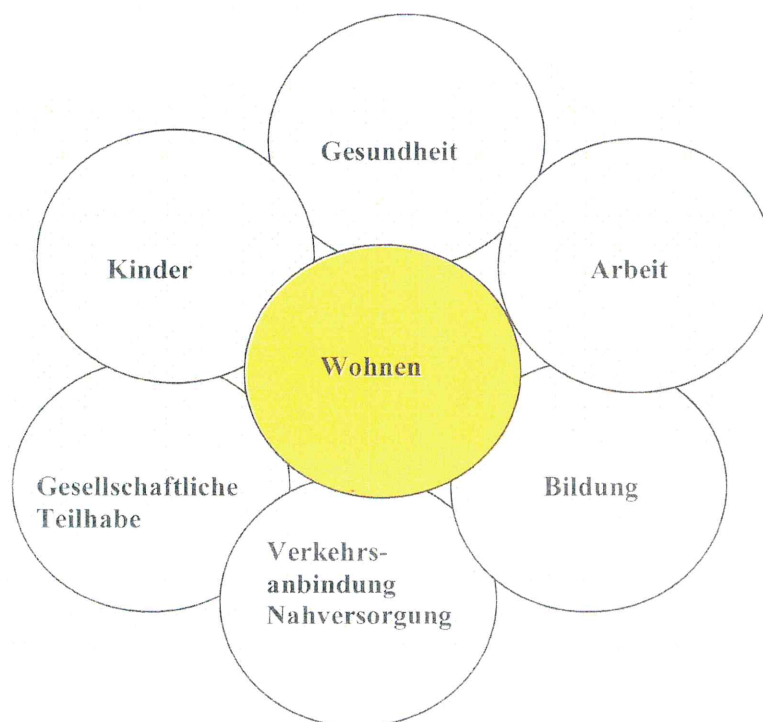
Hermann Weber  
Bürgermeister





Die Stadt Augsburg / Wohnungs- und Stiftungsamt informiert:

## *Wohnen in der Stadt Augsburg*



*Die Wohnungspolitik und die Wohnungsverwaltung der Stadt Augsburg fördert eine qualitätvolle Wohnraumversorgung und soziale Nachbarschaften.*

Stadt Augsburg / Wohnungs- und Stiftungsamt  
Schießgrabenstr. 4, 86150 Augsburg  
Telefon: 3 24-43 01, Fax 3 24-43 03  
E-Mail: [wosta.allgemein@augsburg.de](mailto:wosta.allgemein@augsburg.de)

Im Februar 2013

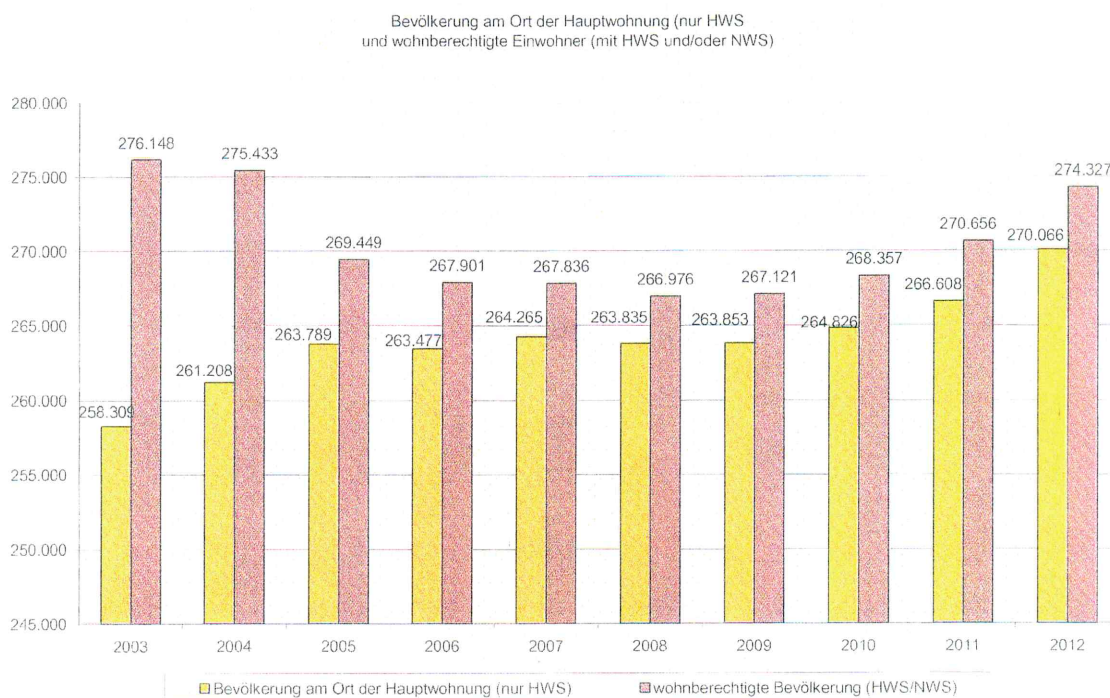
# Wohnen in Augsburg

## Gesamtbetrachtung:

Augsburg ist mehr denn je ein gefragter Wohnstandort. Die Anzahl der wohnberechtigten Bevölkerung erreichte zum 31.12.2012 mit 274.327 Personen fast wieder den Höchststand des Jahres 2003.

Durch die Einführung der Zweitwohnungsteuer in Augsburg im Jahre 2005 und der damit verbundenen Bereinigung des Melderegisters reduzierte sich die Anzahl der sogenannten wohnberechtigten Bevölkerung, d.h. derjenigen Bürger/innen, die mit Haupt- und/oder Nebenwohnsitz in Augsburg gemeldet waren, vom Höchststand im Jahr 2003 mit 276.146 auf 266.976 zum 31.12.2008 und stieg anschließend wieder kontinuierlich an.

Im Unterschied zur wohnberechtigten Bevölkerung werden bei der amtlichen Einwohnerermittlung nur diejenigen Personen gezählt, die mit Hauptwohnsitz in Augsburg gemeldet sind. Zum 31.12.2012 hatten exakt 270.066 Einwohner ihren Hauptwohnsitz in Augsburg. Die amtliche Einwohnerzahl bildet die Grundlage für zahlreiche Gesetze und für den kommunalen Finanzausgleich.



Betrachtet man die positive Entwicklung bei den mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohnern im Vergleich zum Höchststand des Jahres 2003, so stellt man eine Steigerung von 258.309 Einwohnern auf 270.066 Einwohnern im Jahr 2012 fest. Dem Anstieg von 11.757 Einwohnern in der Zeit von 2003 bis 2012 stand ein Reinzugang von 6.460 Wohneinheiten gegenüber.

Aufgrund der bereits erwähnten Bereinigung des Melderegisters und der damit verbundenen realitätsnäheren Bevölkerungs- und Einwohnerdaten, zeigt ein Vergleich der Werte **2006 bis 2012** folgendes:

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012**
<b>Bevölkerung</b>	267.901	267.836	266.976	267.121	268.357	270.656	274.327
<b>Einwohner</b>	263.477	264.265	263.835	263.853	264.826	266.608	270.066
<b>Haushalte insgesamt</b>	135.837	136.540	136.937	138.422	139.672	142.050	145.117
<b>Haushalte*</b>	133.710	134.503	134.912	136.341	137.411	139.792	142.510
<b>Wohnungen</b>	140.459	141.090	141.486	141.922	142.531	143.326	144.685
<b>Wohnungsüberhang</b>	6.749	6.587	6.574	5.581	5.120	3.534	2.175

\*Haushalte ohne Studentenwohnheime: \*\* vorläufige Ergebnisse

Vergleich Wohnungsbestand / Haushaltsanzahl  
2006 - 2012



Dem Anstieg von 2006 - 2012 um 8.800 Haushalte (ohne Haushalte in Studentenwohnheimen) stand eine Steigerung der Wohnungsanzahl um 4.226 Einheiten gegenüber. Im Vergleich der Haushalts-/Wohnungszahlen reduzierte sich im langjährigen Rückblick der statistische Wohnungsüberhang schrittweise. Die anerkannte Fluktuations- bzw. Leerstandsreserve von 3% des Wohnungsbestandes wurde bereits 2011 nicht mehr erreicht und reduzierte sich 2012 weiter.

**Die noch nicht vorliegenden Ergebnisse der Volkszählung 2011 - mit einer vollständigen Erfassung der Gebäude- und Wohnungsbestände - werden vermutlich wegen der langjährig zurückliegenden letzten Gebäude- und Wohnungszählung (1987) Korrekturen an den geführten Beständen erforderlich machen.**

**Statistische Beobachtungen:**

Im rechnerischen Durchschnitt (2011) stehen jeder Augsburgerin/jedem Augsburgern pro Wohnung 3,89 Räume und 39,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73,42 m<sup>2</sup> und wird von 1,89 Personen bewohnt.

**Mietpreise:**

2012 überstiegen die Bevölkerungs- und auch die Einwohnerentwicklung die aktuellen Prognosen. Dies führte auch zu einer verstärkten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, der mit starken Preissteigerungen reagierte.

Hinweise über die Mietpreise für Gewerbeimmobilien erhalten Sie unter:  
[www.standort-augsburg.de/immobilien/fs\\_wirtschaftsraum\\_gute\\_gruende.html](http://www.standort-augsburg.de/immobilien/fs_wirtschaftsraum_gute_gruende.html)

**Grundstückpreise:**

Für die Entwicklung der Baulandpreise / des Baulandindex, die Preisentwicklung auf dem Eigentumswohnungsmarkt und für Fragen der Grundstücksbewertung ist kompetenter Ansprechpartner die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg im Stadtvermessungsamt, Maximilianstr. 4 – 6, 86150 Augsburg, Tel. 0821/324-9363 und 9365.

### **Berechtigte Bewerber für Sozialwohnraum:**

Die Belegung der Augsburger Sozialwohnungen erfolgt ohne eine Dringlichkeitsbewertung der wohnungssuchenden Haushalte. Für den Bezug einer Sozialwohnung wird ein Wohnberechtigungsschein (WBS) benötigt. Der WBS gibt dem Wohnungssuchenden das Recht, eine geförderte Wohnung zu beziehen. Der Verfügungsberechtigte (Eigentümer) darf eine geförderte Wohnung nur dem zum Gebrauch überlassen, der ihm einen gültigen WBS übergibt. Zur Erleichterung der Kontaktaufnahme wird jedem WBS eine Vermieterliste beigelegt. Der WBS wird in Augsburg grundsätzlich allgemein für eine noch unbestimmte Wohnung ausgestellt und ist ein Jahr gültig.

### **Senioren:**

Auch für Senioren/innen empfiehlt sich die Antragstellung auf einen WBS, weil eine Vielzahl der Förderwohnungen barrierefrei oder sogar behindertengerecht angeboten wird.

Über speziell auf ältere Mitbürger/innen abgestellte Wohnungsangebote verfügt u.a. der städtische Eigenbetrieb Altenhilfe Augsburg. Die Angebote reichen von neuen Wohnformen im Alter, über das Betreute Wohnen bis hin zu einer vollstationären Versorgung der pflegebedürftigen Senioren/innen.

### **Studenten/Auszubildende:**

Studenten und Auszubildende sind grundsätzlich nicht wohngeldberechtigt. Preisgünstiger Wohnraum ist daher für den betroffenen Personenkreis besonders wichtig. Für Studenten stehen in den neun Studentenwohnheimen ca. 2400 Wohnimplätzen zur Verfügung.

[www.studentenwerk.augsburg.de](http://www.studentenwerk.augsburg.de)  
(fünf Wohnheime mit 1700 Plätzen)  
[www.bliv-wha.de](http://www.bliv-wha.de) (1 Wohnheim mit 259 Apartments)  
[www.kolping-stiftung.de](http://www.kolping-stiftung.de)  
(3 Studentenwohnheime und ein Jugendwohnheim)

Auszubildende können einen Wohnberechtigungsschein erhalten und sich für Sozialwohnungen bewerben.

### **"Kontaktstelle neuer Wohnungsbau" im Wohnungs- und Stiftungsamt**

Die Stadt Augsburg ist interessiert, dass gemeinschaftliches Wohnen und andere neue Wohnformen in Augsburg ihren Platz haben. Nachbarschaftliches, gemeinschaftliches Wohnen kann entscheidend beitragen

- zu einer sozialen Stadtentwicklung
- zur Übernahme gemeinschaftlicher Verantwortung
- zur Integration
- zur Erhaltung des Wohn- und Lebensraumes in verschiedensten Bedarfssituationen und verschiedenen Lebensphasen

Um diese Anliegen dauerhaft und wirksam zu fördern, hat die Stadt Augsburg ihre Verwaltungsstruktur angepasst und die **Kontaktstelle neuer Wohnungsbau** im Wohnungs- und Stiftungsamt gegründet. Bürgerschaftlicher Partner ist das **Netzwerk Gemeinschaftlich Wohnen in Augsburg - GWA** ([www.gemeinschaftlich-wohnen-in-augsburg.de](http://www.gemeinschaftlich-wohnen-in-augsburg.de)).

### **Wohnbauförderung in Augsburg**

Die kreisfreie Stadt Augsburg ist (ebenso wie die Landeshauptstadt München und die Stadt Nürnberg) eine eigenständige Bewilligungsstelle für die staatliche Wohnbauförderung im Stadtgebiet. Die Vertrautheit mit den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Einflussfaktoren und die Nähe zu den Entwicklungen sowie kurze Entscheidungswege bilden entscheidende Vorteile, die Ziele der Wohnraumförderung im Stadtgebiet Augsburg nachhaltig umzusetzen.

Neben der Schaffung und Modernisierung von Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, soll auch die Bildung von Wohnungseigentum für Haushalte ermöglicht werden, die ohne Unterstützung dazu nicht in der Lage wären.

Rund 136 Mio € Fördermittel wurden in den Jahren 2008 - 2012 dafür insgesamt eingesetzt.

Zukünftig wird die Förderung neuer Wohnformen - wie Haus- und Wohngemeinschaften - gerade angesichts der absehbaren demographischen Entwicklungen eine wesentliche Rolle spielen.

Kontakt:

Wohnungs- und Stiftungsamt, Team Wohnbauförderung,  
Schießgrabenstr. 4, 86150 Augsburg  
Tel. 0821/324-9081;  
e-mail: [wohnbaufoerderung@augsburg.de](mailto:wohnbaufoerderung@augsburg.de);  
Internet: [www.augsburg.de](http://www.augsburg.de)

### **Neue rechtliche Rahmenbedingungen**

Bereits mit Wirkung ab 01.05.2007 hat Bayern das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes und das Wohnungsbindungsgesetz des Bundes durch eigene Landesgesetze ersetzt.

Mit Wirkung ab dem 01.05.2010 wurden die Einkommensgrenzen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines für Wohnungen des 1. Förderweges spürbar erhöht.

<b>Auf einen Blick 2008 - 2013</b>						
<b>Daten zum 31.12.</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Wohnberechtigte Bevölkerung (HWS und/oder NWS; Augsburg)	266.976	267.121	268.357	270.656	274.327	
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung (Augsburg)	263.835	263.853	264.826	266.608	270.066	
Amtliche Einwohnerzahl (nur HWS; Landesamt)	263.313	263.646	264.708	266.647	267.634	
Haushalte (Augsburg) inkl. Studentenwohnheime	136.937	138.422	139.672	142.050	145.117	
Haushalte (Augsburg) ohne Hh in Studentenwohnheimen	134.912	136.341	137.411	139.792	142.510	
Haushalte (Landesamt)		134.771	139.000	142.000		
Wohnungen (WE)	141.486	141.922	142.531	143.326	144.685	
davon belegungsgebundene WE	10.313	9.914	8.809	8.705	8.420	
Anteil in %	7,29	6,99	6,18	6,07	5,82	
Wohnungen 1. Förderweg	8.515	8.049	6.637	6.487	6.210	
Wohnungen 3. Förderweg	1.251	1251	1245	1.166	1.006	
EOF	246	295	295	402	452	
Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	198	198	198	0	0	
Sonstige Belegungsrechte/	103	103	69	62	62	
Modernisierungsprogramm mit Belegungsbindung		18	365	588	690	
Fertiggestellte Wohnungen	1.341	1.095	1.622	2237		
Abgänge durch Abbruch und Umbau	792	659	1.013	1442		
<b>Reinzugang</b>	<b>549</b>	<b>436</b>	<b>609</b>	<b>795</b>	<b>1.359</b>	
Fertiggestellte geförderte Wohnungen (nur Mietw.)	14	65	0	69	50	
Genehmigte Wohnungen	502	333	1.645	1.964		
Sozialwohnungssuchende Haushalte am Jahresende	1525	1803	1644	1518	1613	
Vermittelte Haushalte (bis 2008 nur 1. Förderweg)	718	796	697	659	655	
Geförderte Mietwohnungen Neubau	33	47	49	42	42	
Geförderte Mietwohnungen Modernisierung	720	640	232	448	310	
Geförderte Heimplätze	0	0	0	0	20	
Geförderte Eigentumswohnungen und Familienheime	89	59	62	40	25	
Subjektförderung EoF in Mio. EUR	0,07	0,08	0,11	0,14	0,15	
Wohnbauförderung in Mio EUR	27,85	33,01	21,34	32,66	21,54	
MitarbeiterInnen	7	7	7	7		
in Teilzeit	4	4	4	4		

