

Projektgruppe FSB

Stadt Freiburg im Breisgau · Rechtsamt
Postfach, D-79095 Freiburg

An die Geschäftsstelle der
Freie Wähler Fraktion
Rathausplatz 2 - 4
79098 Freiburg i. Br.

Dezernat I / Dezernat IV

Adresse: Rathausplatz 2-4
D-79098 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 / 201 - 1600
Telefax: 0761 / 201 - 1649
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*:

- per E-Mail in PDF -

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt
Herr Dr. Müller

Freiburg, den
11.05.2020

FSB-Sozialbonus

Anfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie herzlichen Dank für Ihr Schreiben vom 23.04.2020, in dem Sie verschiedene Fragen im Zusammenhang mit dem Projekt zur Stärkung und Weiterentwicklung der Freiburger Stadtbau erörtern. Der Oberbürgermeister hat Ihr Schreiben an die Projektgruppe FSB weitergeleitet und uns um Beantwortung Ihrer Fragen gebeten. Nach eingehender Prüfung der benannten Punkte möchten wir Ihnen im Folgenden unsere Stellungnahme sowie einige ergänzende Informationen zukommen lassen.

1. Die mit der Gemeinderatsdrucksache vorgeschlagene Änderung des § 3 Abs. 6 der Hauptsatzung ist rechtlich zulässig. Mit der vorgeschlagenen Regelung wird nicht in Rechte des Aufsichtsrates eingegriffen, sondern lediglich die Zuständigkeit hinsichtlich eines Rechts der Gesellschafterin Stadt auf kommunaler Ebene verändert. Dabei kann die Gesellschafterin Stadt frei entscheiden, durch welches ihrer Organe die jeweiligen Rechte wahrgenommen werden sollen.

Bislang wurden die Vorgaben zur Mietpolitik allein durch das kommunale Organ des Oberbürgermeisters ausgeübt. Mit der von uns vorgeschlagenen Änderung der Hauptsatzung sollen diese Vorgaben künftig vom Gemeinderat entschieden werden. Der Aufsichtsrat der Freiburger Stadtbau kann wie bisher Empfehlungen zu diesen Vorgaben aussprechen – nur richten sich diese dann nicht mehr an den Oberbürgermeister, sondern an den Gemeinderat. Daher bestehen keinerlei rechtliche Bedenken gegen die vorgeschlagene Änderung der Hauptsatzung – weder in gesellschaftsrechtlicher noch in kommunalrechtlicher Hinsicht.

2. Ob man den Verwaltungsvorschlag zur Änderung der Hauptsatzung als „systemwidrig“ empfindet, dürfte dagegen allein von politischen Erwägungen abhängen. Hierbei sollte aus unserer Sicht Beachtung finden, dass die allgemeinen Grundsätze zur Mietererhebung bei der FSB insbesondere in Zeiten knappen Wohnraums zu jenen gesellschaftspolitischen Fragen zählen, die in der Freiburger Bürgerschaft rege diskutiert werden und für diese von wesentlicher Bedeutung sind. Aus diesem Grund sollten diese Grundsätze auch von jenem Organ diskutiert und entschieden werden, welches für die zentralen und bedeutsamen Fragen in einer Kommune regelmäßig zuständig ist - und dies ist der Gemeinderat der Stadt Freiburg.
3. Substanziell enthält der Vorschlag der Verwaltung zur künftigen Mietererhebung bei der FSB einen innovativen, dualen Ansatz mit einer FSB-Mietgrenze und einem FSB-Sozialbonus:

Die FSB-Mietgrenze trifft dabei keine Aussage zur konkreten Miethöhe im einzelnen Mietverhältnis. Mit ihr wird vielmehr in genereller Hinsicht festgelegt, dass Mieten nur dann erhöht werden können, wenn der Durchschnitt aller FSB/FSI-Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete des Mietspiegels mindestens um 25 % unterschreitet. Der derzeitige Mietendurchschnitt bei der FSB/FSI unterschreitet diese Kennzahl, weshalb Mietanpassungen aktuell möglich sind. Im Ergebnis wird die FSB-Mietgrenze daher Mietanpassungen nicht generell ausschließen aber dauerhaft gewährleisten, dass die FSB trotz der dynamischen Entwicklung auf dem Freiburger Wohnungsmarkt auch weiterhin ihrem Auftrag zur Bereitstellung preiswerten Mietwohnraums nachkommen kann.

Ob und in welchem Umfang im Einzelfall die Miete tatsächlich erhöht werden kann, beurteilt sich hingegen nach dem FSB-Sozialbonus. Mit diesem Instrument wird in Zukunft das individuelle Haushaltseinkommen bei Mietanpassungen berücksichtigt: Dabei darf eine Mieterhöhung nicht dazu führen, dass die Nettokaltmiete 30 % des Haushaltseinkommens überschreitet (siehe dazu Anlage 2 zur Drucksache G-20/013, S. 12 ff.). Mittels der Bezugnahme auf das individuelle Haushaltseinkommen ist gewährleistet, dass durch den Sozialbonus ausschließlich Haushalte mit geringem und selbst erwirtschaftetem Einkommen begünstigt werden. Von einer Subventionierung von Mietparteien mit hohem Einkommen kann daher keine Rede sein.

Vielmehr wird das Zusammenspiel von Mietgrenze und Sozialbonus dazu führen, dass im operativen Geschäft zum ersten Mal die individuellen Einkommenssituationen von Mieterinnen und Mietern in bedarfsgerechter Weise berücksichtigt werden können und gleichsam die Möglichkeit von Mietanpassungen erhalten bleibt.

4. Die FSB-Mietgrenze als Kennzahl und der FSB-Sozialbonus sind auch deshalb als Projekt mit einer zweijährigen Pilotphase angelegt, um die finanziellen Auswirkungen dieser Instrumente exakt untersuchen zu können. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt nur bedingt möglich, weil es sich zum einen um einen neuen Ansatz

handelt und zum anderen die dazu erforderlichen Erkenntnisse zu den aktuellen Einkommensverhältnissen der Mieterschaft nicht vorliegen können.

Gleichwohl kann festgestellt werden, dass mit dem Verwaltungsvorschlag auch in den kommenden beiden Jahren eine Anpassung von Mieten realisiert werden kann (s.o.) und dass es sich bei der Anzahl der Haushalte, die nicht zur Zielgruppe des FSB-Sozialbonus zählen (KdU-Bedarfsgemeinschaften, Haushalte mit höherem Einkommen) um eine relevante Größe handelt. Daraus folgt wiederum, dass die aus Mietgrenze und Sozialbonus resultierenden Einnahmeveränderungen geringer ausfallen werden als bei einem pauschalen Verzicht auf Mieterhöhungen und deshalb auch aus fiskalischer Perspektive vorzuziehen sind.

5. Mit der Einführung des Sozialbonus wird nicht zulasten des städtischen Haushalts auf Wohngeld verzichtet: Wie in der Drucksache ausführlich dargestellt kann der Sozialbonus nur unter der Voraussetzung eines Wohngeldantrags greifen und erhaltenes Wohngeld ist bei den Einkommenszuflüssen zu berücksichtigen. Daher ist mit der Einführung des Sozialbonus die berechtigte Hoffnung verbunden, dass in Zukunft die Anzahl von Wohngeldanträgen in der Stadt Freiburg noch weiter ansteigen wird und damit ggf. ein stärker ausgeglichenes Verhältnis von Wohngeldberechtigten und Wohngeldbeziehern erreicht werden kann.

Sollten Sie weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



(Dr. Müller)