

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorlagennummer:  
**611/008/2020**

## **Preisbindung von EOF-geförderten Wohnungen, Antrag 116/2020 der Grüne Liste Stadtratsfraktion, der SPD-Fraktion, der ödp-Fraktion, der erlanger linke und der Klimaliste**

| Beratungsfolge                                                | Termin     | Ö/N | Vorlagenart   | Abstimmung                |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----|---------------|---------------------------|
| Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat                         | 22.09.2020 | Ö   | Empfehlung    | angenommen mit Änderungen |
| Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 | 22.09.2020 | Ö   | Beschluss     | angenommen mit Änderungen |
| Sozialbeirat                                                  | 23.09.2020 | Ö   | Kenntnisnahme | zur Kenntnis genommen     |
| Sozial- und Gesundheitsausschuss                              | 23.09.2020 | Ö   | Kenntnisnahme | zur Kenntnis genommen     |

Beteiligte Dienststellen  
Amt 13, Amt 30, Amt 50

### **I. Antrag**

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der interfraktionelle Antrag Nr. 116/2020 ist damit bearbeitet.

### **II. Begründung**

#### **1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Grüne Liste Stadtratsfraktion, die SPD-Fraktion, die ödp-Fraktion, die erlanger linke und die Klimaliste beantragen einen Grundsatzbeschluss, in dem in allen zukünftigen Verträgen mit Bauträger\*innen oder privaten Bauherr\*innen die Preisbindung von EOF-geförderten Wohnungen auf das derzeit gesetzliche Höchstmaß von 40 Jahren festgesetzt wird.

Außerdem wird beantragt, dass ein Verbot für eine vorzeitige Ablöse ausgesprochen wird (siehe Anlage 1).

#### **2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Die Regelungen zum geförderten Wohnungsbau sind für Bayern über die Wohnraumförderbestimmungen 2012 (WFB 2012) festgelegt.

Hieraus ergibt sich für die Belegungsbindung gemäß 16.1, Satz 1 WFB 2012 eine Dauer von 25 oder 40 Jahren. Nach 16.1, Satz 2 WFB beginnt die Frist sobald sämtliche geförderten Wohnungen der Wirtschaftseinheit bezugsfertig sind.

Über die Dauer der Belegungsbindung entscheidet die Regierung von Mittelfranken als zuständige Stelle. Im Rahmen des Antragsverfahrens wird Amt 50 als fachkundige Stelle seitens des Bauträgers und der Regierung in Bezug des Bedarfszuschnittes beteiligt. Die Entscheidung selbst wird seitens der Regierung von Mittelfranken unter Abwägung aller entscheidungsrelevanten Kriterien getroffen, eine Kopie des Bescheides erhält Amt 50 nach Bestandskraft.

Da es sich bei der Einkommensorientierten Förderung (EOF) um ein staatliches Förderprogramm handelt, ist die Stadt Erlangen an die staatlichen Regularien gebunden und hat insbesondere hinsichtlich der Bindungsfristen nur dann eigene und von der Zustimmung Dritter unabhängige Gestaltungsmöglichkeiten, wenn die EOF-geförderten Wohnungen auf städtischen Grundstücken errichtet werden. Hier kann über den Grundstückskaufvertrag eine privatrechtliche Regelung getroffen werden.

Gewährte Darlehen können ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt werden (vgl. 16.3, Satz 1 WFB 2012). Hiernach enden die Bindungen mit Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach der Rückzahlung, unabhängig von der verbeschiedenen Belegungsbindungsdauer.

Bei Neuanträgen für EOF-geförderte Wohnungen gibt es seit dem 15.5.2018 für die Antragsteller die Wahlmöglichkeit 25 oder 40 Jahre Belegungsbindung zu wählen. Ab diesem Zeitraum sind nach dem Kenntnisstand der Verwaltung in Erlangen 193 von 251 EOF-geförderten Wohnungen und damit 77 Prozent mit der Belegungsbindung von 40 Jahren beantragt worden.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Aus Sicht der Verwaltung kann der im Antrag 116/2020 geforderte Grundsatzbeschluss aus rechtlichen Gründen nicht gefasst werden.

Auch für ein Verbot einer vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen und einer damit einhergehenden Verkürzung der Belegungsbindungsdauer besteht keine rechtliche Grundlage.

### 4. Klimaschutz:

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ☐ ja, positiv\*
- ☐ ja, negativ\*
- ☒ nein

*Wenn ja, negativ:*

*Bestehen alternative Handlungsoptionen?*

- ☐ ja\*
- ☐ nein\*

*\*Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

### 5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

|                             |   |                |
|-----------------------------|---|----------------|
| Investitionskosten:         | € | bei IPNr.:     |
| Sachkosten:                 | € | bei Sachkonto: |
| Personalkosten (brutto):    | € | bei Sachkonto: |
| Folgekosten                 | € | bei Sachkonto: |
| Korrespondierende Einnahmen | € | bei Sachkonto: |
| Weitere Ressourcen          |   |                |

### **Haushaltsmittel**

- ☐ werden nicht benötigt  
☐ sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk  
☐ sind nicht vorhanden

**Anlagen:** Anlage 1: Interfraktioneller Antrag 116/2020

### **III. Abstimmung**

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 22.09.2020

#### **Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat Jarosch stellt den Antrag unter II Nr. 2 folgendes zu ergänzen:

„Wenn EOF geförderte Wohnungen auf städtischen Grundstücken errichtet werden, soll zukünftig über den Grundstückskaufvertrag eine privatrechtliche Regelung getroffen werden, die eine dauerhafte Bindungsfrist von 40 Jahren vorsieht.“

Die Verwaltung sagt dies zu.

#### **Ergebnis/Beschluss:**

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der interfraktionelle Antrag Nr. 116/2020 ist damit bearbeitet.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Gensler  
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 22.09.2020

#### **Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat Jarosch stellt den Antrag unter II Nr. 2 folgendes zu ergänzen:

„Wenn EOF geförderte Wohnungen auf städtischen Grundstücken errichtet werden, soll zukünftig über den Grundstückskaufvertrag eine privatrechtliche Regelung getroffen werden, die eine dauerhafte Bindungsfrist von 40 Jahren vorsieht.“

Die Verwaltung sagt dies zu.

#### **Ergebnis/Beschluss:**

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der interfraktionelle Antrag Nr. 116/2020 ist damit bearbeitet.

mit 9 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Gensler  
Schriftführer/in

**Protokollvermerk:**

Auf Antrag von Frau Grille wurde diese Mitteilung zur Kenntnis zum Tagesordnungspunkt 8.2 erhoben.

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Stadtrat Agha  
Vorsitzender

Götz  
Schriftführerin

**Protokollvermerk:**

Auf Antrag von Frau Grille wurde diese Mitteilung zur Kenntnis zum Tagesordnungspunkt 8.2 erhoben.

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Stadtrat Agha  
Vorsitzender

Götz  
Schriftführerin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang