

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
V/50

Verantwortliche/r:
Sozialamt

Vorlagennummer:
50/147/2025

Handlungsansätze zur Sicherung bezahlbaren Wohnens – Antrag der SPD-Fraktion Nr. 050/2025 vom 05.05.2025

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sozial- und EJC-Beirat	12.11.2025	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Sozial- und Gesundheitsausschuss / Werkausschuss EJC	12.11.2025	Ö	Gutachten	mehrheitlich angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	18.11.2025	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsaus- schuss / Werkausschuss EB77	18.11.2025	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Stadtrat	27.11.2025	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

Ref. VI, Amt 61, Amt 30, GEWOBAU

I. Antrag

1. Den dargestellten Handlungsansätzen und ihrer Bewertung wird zugestimmt.
2. Der Antrag der SPD-Fraktion vom 05.05.2025 (Antragsnummer 050/2025) ist damit bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

Die Einkommensorientierte Förderung EOF ist das soziale Wohnungsbauprogramm des Freistaats Bayern im Bereich des Mietwohnungsbaus. Durch eine Quotenregelung wird in diesem Rahmen in Erlangen ein Anteil von 30 Prozent der neu ausgewiesenen Geschossfläche im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbaugesichert, wenn das Baugebiet mindestens zwölf Geschosswohnungen umfasst. Die Umsetzung der Quote wird gemäß der Vorlagen 611/009/2014, 611/208/2017, 611/213/2024 und 611/224/2025 verbindlich in den städtebaulichen Verträgen vereinbart.

Wenn keine Fördermittel zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung eines konkreten Bauvorhabens zur Verfügung stehen, kann die Umsetzung der Quotenregelung jedoch nicht eingefordert werden, um nicht beabsichtigte Härten zu vermeiden.

Daher wurden von Amt 50 in Zusammenarbeit mit Amt 61 und Amt 30 Möglichkeiten und Voraussetzungen alternativer Instrumente und Maßnahmen zur staatlichen EOF-Förderung geprüft, um trotz dieser Situation bezahlbares Wohnen zu sichern.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

Folgende Optionen wurden als Alternativen zur staatlichen EOF-Förderung in die Bewertung einbezogen:

- a) Alternativen zur EOF-Förderung auf Basis städtebaulicher Verträge
Belegungs- und Mietpreisbindungen im freifinanzierten Wohnungsbau;
mittelbare Belegung von freifinanziertem Wohnraum;
Ablösezahlungen für nicht geschaffenen EOF-Neubauwohnraum;
unbefristete Bindungen;
 - b) Aufbau eines Belegrechtsprogramms für private Vermieter;
 - c) Verlängerung von auslaufenden Belegungsrechten und Mietpreisbindungen;
 - d) Ausweisung von Sanierungssatzungsgebieten zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung eines Gebiets
 - e) Ausweisung von Erhaltungssatzungsgebieten (Milieuschutz).
- Diese Handlungsansätze werden im Folgenden beschrieben und bewertet.

2.1 Alternativen zur EOF-Förderung auf Basis städtebaulicher Verträge

a) Belegungs- und Mietpreisbindungen im freifinanzierten Wohnungsbau

Ansatz:

Vorhabenträger*innen könnten die Quotenregelung für EOF-Wohnungen ersatzweise durch die Übernahme von Belegungs- und Mietpreisbindungen im freifinanzierten Wohnungsbau erfüllen.

Bewertung:

Mangels Inanspruchnahme eines staatlichen Förderprogramms erhält der/die Vorhabenträger*in in diesen Fällen jedoch keine staatlichen Fördermittel, die die Belastungen auffangen, die mit den Belegungs- und Mietpreisbindungen einhergehen. Es mag sich nicht grundsätzlich verbieten, Belegungs- und Mietpreisbindungen in einem bestimmten Rahmen unabhängig von einem Förderprogramm vorzusehen. Zur Sicherstellung des bei städtebaulichen Verträgen gesetzlich verankerten, gesamtwirtschaftlichen Angemessenheitsgebots ist jedoch dabei auch eine (wirtschaftliche) Kompensation zugunsten der Vorhabenträgers bzw. der Vorhabenträgerin für die mit solchen Bindungen einhergehenden Belastungen zu verlangen, sei es beispielsweise durch den Erhalt von kommunalen (anstatt staatlichen) Fördermitteln, eine vergünstigte Bereitstellung von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau durch die Kommune oder andere wirtschaftlich wirksame Vorteile. Dies dürfte im Hinblick auf die gegenwärtige Haushaltssituation nicht realistisch sein.

b) Mittelbare Belegung von freifinanziertem Wohnraum

Ansatz:

Die Belegungs- und Mietpreisbindung könnte auf bestehenden, freifinanzierten Wohnraum übertragen und damit erfüllt werden.

Bewertung:

Hier gelten die Ausführungen unter a) sinngemäß.

c) Ablösezahlungen

Ansatz:

Die Verpflichtung zur Schaffung von gefördertem Wohnraum könnte durch die Vereinbarung einer Ablöseregelung im Wege der Zahlung eines Ablösebetrags abgegolten werden. Diese Alternative soll jedoch keine regelmäßige Option für Vorhabenträger*innen sein, da Priorität die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sein muss. Sie ist vor dem Hintergrund zu bewerten, dass die beiden vorhergehenden Alternativen a) und b) den Einsatz städtischer Finanzmittel erfordern. Diese könnten durch Ablösezahlungen (teilweise) generiert werden, wenn ansonsten keine ausreichenden Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Die durch die Ablösesumme erzielten Mittel würden zweckgebunden im Haushalt der Stadt Erlangen für den sozialen Wohnungsbau eingestellt werden.

Bewertung:

Die Möglichkeit der Vereinbarung von Ablöseregelungen im Hinblick auf geförderten Wohnraum ist für städtebauliche Verträge generell nicht unumstritten, jedenfalls aber sind an deren vertragliche Ausgestaltung bestimmte Anforderungen zu stellen. Zulässig soll die Ablösung einer Verpflichtung zur „Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen“ gem. § 11 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BauGB dabei nur in Bebauungsplangebieten sein, in denen sozialer Wohnungsbau von vornherein angestrebt wurde, dieser aber schlichtweg nicht umsetzbar ist. Die generelle Vereinbarung einer „Ablöse“ für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus ohne Berücksichtigung der konkreten Bauleitplanung scheidet aus. Zur Gewährleistung von Rechtssicherheit ist zudem zu fordern, dass die eigentliche Zielsetzung der Bauleitplanung, nämlich die Deckung des besonderen Wohnbedarfs, trotz der vertraglichen Ablösevereinbarung sichergestellt ist. D.h., der seitens des Vorhabenträgers bzw. der Vorhabenträgerin abgelöster geförderter Wohnraum muss stattdessen durch die Stadt an anderer Stelle im Stadtgebiet und in gewissem zeitlichem Zusammenhang mit dem Vorhaben des jeweils betroffenen Vorhabenträgers bzw. der jeweils betroffenen Vorhabenträgerin unter Verwendung der im Wege der Ablösung eingenommenen Mittel geschaffen werden. Hierfür müssten der Stadt jedoch insbesondere die gegebenenfalls weiter erforderlichen finanziellen Mittel sowie die hierfür notwendigen Grundstücksflächen zur Verfügung stehen. Dies dürfte im Hinblick auf die gegenwärtige Haushaltssituation wenig realistisch sein.

d) unbefristete Bindungen in städtebaulichen Verträgen

Die Vereinbarung unbefristeter Bindungen ist in städtebaulichen Verträgen generell nicht möglich (BGH 8.2.2019 – V ZR 176717, NJW 2019, 2016). Hinzu kommt, dass unseren städtebauvertraglichen Regelungen das bayerische Wohnungsbauprogramm zugrunde liegt. Hierfür bestehen Regularien, auf die die Stadt keinen Einfluss nehmen kann. Diese Regularien sehen eine unbefristete Bindung nicht vor. Jeder Fördermittelbescheid im Rahmen des bayerischen Wohnungsbauprogramms enthält daher die Festlegung einer konkreten, beschränkten Bindungsdauer.

2.2 Belegrechtsprogramm für private Vermieter

Ansatz:

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen auf dem öffentlich geförderten Wohnungsmarkt sollen private Vermieter*innen gewonnen werden, um mehr bezahlbaren Wohnraum in Erlangen zu erschließen. Entsprechend der Daten zum Mietwohnungsbestand ist hierfür grundsätzlich Wohnraumpotential anzunehmen.

Durch ein Belegrechtsprogramm für private Vermieter*innen soll erreicht werden, dass diese ihren Wohnraum zu bezahlbaren Preisen (innerhalb der jeweils aktuell geltenden Mietobergrenzen für Transferleistungsbeziehende) anbieten. Das Verfahren zur Vergabe der einzelnen Wohnungen soll sich im Grundsatz nach den für die öffentlich geförderten Wohnungen einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen richten, insbesondere nach den Vorschriften des BayWoBindG.

Für die Umsetzung des Programms sollen zwischen der Stadt Erlangen und den Vermieter*innen sogenannte Belegungsvereinbarungen geschlossen werden. Dabei sollen möglichst sowohl einmalige Belegungen (d.h. nach Auszug des Erstmieters bzw. der Erstmieter*in steht die Wohnung wieder frei zur Vermietung zur Verfügung) als auch längerfristige, frei zu vereinbarende Bindungsdauern möglich sein.

Um private Vermieter*innen hierfür zu gewinnen, sind entsprechende Anreize notwendig. Diese könnten in folgenden Aspekten bestehen:

- Vorauswahl von geeigneten Mieter*innen durch die Stadt;
- Prüfung der Angemessenheit des Wohnraums durch die Stadt;
- Wegfall von Maklerkosten, da die Stadt Erlangen einkommensschwache Haushalte vorschlägt und somit als Vermittler dieser Mietinteressenten agiert;
- bedarfsweise Unterstützung und Beratung durch Fachstellen der Stadt zur Sicherung des Mietverhältnisses (zum Beispiel durch Mietschuldenübernahme oder Schlichtung bei Problemen mit Mieterhaushalten);
- pauschale Sanierungszuschüsse bei Vereinbarung eines festen Bindungszeitraums, gestaffelt nach der vereinbarten Bindungsdauer.

Bewertung

- Die Umsetzung des Programms ist von der Bereitschaft privater Vermieter*innen für Vereinbarungen mit der Stadt abhängig, wozu sie nicht gesetzlich verpflichtet sind; ohne deutliche finanzielle (oder geldwerte) Anreize ist diese Bereitschaft in der gegenwärtigen Lage des Mietwohnungsmarkts jedoch vermutlich gering einzuschätzen.
- Um entsprechende Anreize zu schaffen, sind daher finanzielle Leistungen und darüber hinaus personelle Ressourcen der Stadt (Akquise, Beratung, Öffentlichkeitsarbeit) erforderlich.
- Der Umfang des durch ein Belegrechtsprogramm erschließbaren Wohnraums ist nicht vorhersehbar. Eine maßgebliche Kompensation von fehlendem EOF-Wohnraum erscheint aber nicht erzielbar. Mietbindungen und Belegungsbindungen an bestehenden privaten Wohnungen können voraussichtlich lediglich zur kurzfristigen Entlastung des Wohnungsmarktes dienen.

2.3 Verlängerung von auslaufenden Belegungsrechten und Mietpreisbindungen

Ansatz:

Vor dem Hintergrund zunehmend begrenzter Ausbauchancen für EOF-Wohnungen kommt dem Erhalt des Wohnungsbestands umso mehr Bedeutung zu. Daher sind Wege zu erschließen, um geförderten Wohnraum über den eigentlich vorgesehenen Ablaufzeitpunkt der Bindung hinaus zu erhalten.

a) EOF-Wohnungen

Die Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen an bestehendem geförderten Mietwohnraum

ist förderungsfähig gemäß Nr. 2.2 WFB. Miet- und Belegungsbindungen an Mietwohnungen, die seit dem 1. Januar 2000 im Rahmen der EOF gefördert werden und deren Förderung gemäß der Förderentscheidung innerhalb von fünf Jahren auslaufen, können auf Antrag des Förderempfängers durch eine neue Förderentscheidung für weitere 15 Jahre unmittelbar anschließend an das bisherige Bindungsende verlängert werden. Voraussetzung ist, dass hierfür ein erheblicher, nicht nur kurzfristiger Bedarf besteht (vergleiche Nr. 9.1, Nr. 36.1 WFB). Das objektabhängige Darlehen wird zu den bis dahin geltenden Konditionen fortgeführt (Nr. 36.2 WFB). Der Zinssatz für das belegungsabhängige Darlehen wird ab dem Zeitpunkt der Verlängerung für den noch nicht getilgten Darlehensrestbetrag mit dem für eine Neubewilligung geltenden Zinssatz gewährt (Nr. 36.3 WFB).

Der Antrag kann bereits fünf Jahre vor Ablauf der Bindungen gestellt werden. Zur Sicherung des Bestands wird sich die Stadt Erlangen daher frühzeitig, spätestens jedoch fünf Jahre vor Ablauf der Belegungsbindungen, mit den jeweiligen Vermieter*innen in Verbindung setzen und auf eine Verlängerung der Bindungen hinwirken.

b) Geförderte Wohnungen des 1. Förderwegs

Für Wohnungen des 1. Förderweges gibt es in Bayern derzeit keine staatliche Förderung für die Verlängerung von Belegungsbindungen. Deshalb ist mit den jeweiligen Bauherr*innen die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm zu besprechen (siehe c).

c) Geförderte Wohnungen nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm

Staatliche Fördermittel können nicht nur für den Wohnungsneubau, sondern auch für Modernisierungen in Anspruch genommen werden. Damit soll die sozialverträgliche Anpassung bestehenden Wohnraums an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes ermöglicht werden. Somit kann auch über dieses Förderprogramm bezahlbarer Wohnraum für einkommensschwache Haushalte erhalten bzw. geschaffen werden.

Auch auslaufende Förderentscheidungen nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm können auf Antrag der Förderempfänger*innen durch eine neue Förderentscheidung für weitere zehn Jahre unmittelbar anschließend an das bisherige Bindungsende verlängert werden. Voraussetzung ist, dass hierfür ein erheblicher, nicht nur kurzfristiger Bedarf besteht. Der Zinssatz für das Darlehen wird ab dem Zeitpunkt der Verlängerung für den noch nicht getilgten Darlehensrestbetrag mit dem für eine Neubewilligung geltenden Zinssatz gewährt. Wohnungen, bei denen Belegungsbindungen ablaufen, haben bereits ein gewisses bauliches Alter erreicht, so dass Modernisierungen oft erforderlich sein werden.

Bewertung (a bis c):

- Durch eine Verlängerung von auslaufenden Belegungsrechten und Mietpreisbindungen könnte die fehlende Förderung neuer EOF-Wohnungen teilweise ausgeglichen und eine möglichst hohe Bestandssicherung erreicht werden. Grundsätzlich verbietet es sich nicht, unabhängig von einem Förderprogramm entsprechende Belegungs- und Mietpreisbindungen vorzusehen.
- Als Anreiz für die Inanspruchnahme einer staatlichen Förderung im Rahmen einer Bindungsverlängerung könnten zusätzliche städtische Fördermittel in Betracht gezogen werden. Diese könnten beispielsweise in Form von Sanierungspauschalen bestehen, die zweckgebunden für die langjährig genutzten Wohnimmobilien einzusetzen sind. Hierfür müssen jedoch entsprechende Haushaltsmittel vorhanden sein.

- Die Sanierungspauschalen stellen in diesem Zusammenhang lediglich einen einzelfallbezogenen Anreiz dar und ersetzen nicht durch das Baugesetzbuch geregelte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (BauGB § 136; vgl. Punkt 2.4).
- Für den Fall, dass keine (ausreichenden) staatlichen Fördermittel für Bindungsverlängerungen zur Verfügung stehen, wäre außerdem nachrangig eine städtische Förderung in Verbindung mit abzuschließenden Belegrechtsvereinbarungen mit den Vorhabensträger*innen vorzusehen.
- Von Amt 50 wurde Kontakt mit der Regierung von Mittelfranken aufgenommen, um die Möglichkeiten von Bindungsverlängerungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und der gegebenen staatlichen Förderchancen konkret abzustimmen. Folgende Klärungen konnten herbeigeführt werden (Stand: 10.09.2025):
- Nach Auskunft der Regierung von Mittelfranken bestehen für die Verlängerung von auslaufenden Belegungsbindungen von EOF-Wohnungen (Nr. 2.2, 9.1. WFB) noch Fördermittel.
- Im Bereich von geförderten Wohnungen des 1. Förderwegs besteht die Möglichkeit zur Fortsetzung von auslaufenden Belegungsbindungen nur im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms (BayMod). Das BayMod ist jedoch auch von der aktuellen Situation fehlender Fördermittel betroffen. Grundsätzlich ist jedoch eine Antragstellung möglich, sofern ein Gebäude mindestens 15 Jahre alt ist. Aussichtsreich könnte diese Möglichkeit gegebenenfalls für Gebäude sein, für die Maßnahmen nicht direkt beginnen müssen und eine Bewilligung in den kommenden Jahren ausreichend wäre.

2.4 Ausweisung von Sanierungssatzungsgebieten zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung eines Gebiets

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (§ 136 (2) BauGB). Städtebauliche Missstände können sozialer und/oder baulicher Art und/oder funktions-/nutzungsbedingt sein. Ein Sanierungsgebiet wird als Satzung förmlich festgelegt, wenn die Sanierung notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt. Die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen ist mit vorbereitenden Untersuchungen nachzuweisen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden (§141 (1) BauGB).

Innerhalb des Erlanger Stadtgebiets gibt es die Sanierungsgebiete Nördliche Altstadt sowie Erlanger Neustadt mit Teilen des Quartiers Lorlebergplatz. Die Frist der Sanierungssatzungen endet zum 31.12.2031. Sanierungsziele zum Erhalt von Wohnstrukturen sind in diesen Satzungen nicht als Ziel formuliert.

Bewertung:

- Lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht bewerten, potenziell geeignete Gebiete müssten noch identifiziert werden.
- Für die umfangreichen vorbereitenden Untersuchungen und die Sanierung selbst müssen entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.
- Für die Weiterverfolgung dieses Ansatzes wäre ein politischer Auftrag erforderlich.
- §7h EstG „Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten [...]“ könnte einen finanziellen Anreiz (allerdings nur für Privatpersonen) begründen.

- Mit diesem Instrument werden voraussichtlich keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen und wenn, dann vermutlich nicht zu günstigeren Konditionen als dort bisher.
- Eine direkte Steuerungsmöglichkeit von Belegungsrechten und Mietpreisbindungen im Bestand im Rahmen von Sanierungssatzungen ist nicht bekannt.

2.5 Ausweisung von Erhaltungssatzungsgebieten (Milieuschutz)

Um bestehende Sozialstrukturen zu schützen, soziale Segregation zu verhindern und ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, wäre gutachterlich zu prüfen, inwiefern die Ausweisung von neuen Erhaltungssatzungsgebieten erforderlich bzw. möglich ist.

Durch Erhaltungssatzungen kann die Stadt Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen (§ 172 (1) Nr. 2 BauGB), wobei gem. § 172 (4) Satz 1 BauGB die Genehmigung nur versagt werden darf, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Es kann somit nur die vorhandene Sozialstruktur, aber nicht der einzelne Mieter geschützt werden.

Im Rahmen der Erhaltungssatzungen werden Landesregierungen ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nummer 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Schutzwürdig ist grundsätzlich jede Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll (vgl. Lemmel, a.a.O., RdNr. 8; BVerwG vom [BVERWG 18.6.1997](#) NVwZ 1998, [503](#) = BVerwGE 105, [BVERWGE 105, 67](#) m.w.N.). Diese Voraussetzung ist beispielsweise dann anzunehmen, wenn wegen eines sich im Satzungsgebiet abzeichnenden Potentials zur baulichen Aufwertung und damit zur Verdrängung von einkommensschwächeren Bewohner*innen die Gefahr einer unerwünschten Änderung der Struktur der Wohnbevölkerung besteht (vgl. BayVGH vom VGHMUENCHEN [5.8.1994](#), a.a.O., S. 372).

Anders als im Sanierungsrecht (vgl. Pkt. [2.4]), besteht nicht die grundsätzliche Pflicht, förmliche vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Die Voraussetzungen einer Erhaltungssatzung lassen sich aber ohne eingehende Ermittlungen kaum erfüllen, da der Stadt für den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bekannt sein muss, wie sich die Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet zusammensetzt und welche Veränderungen drohen (BeckOK BauGB/Seith, 67. Ed. 1.8.2025, BauGB § 172 Rn. 6-7.1).

Aktuell bestehen für die Stadt Erlangen zwei Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Abs. 4 BauGB. Die Satzungen umfassen die Gebiete „Jaminstraße“ und „östliche Hertleinstraße“.

Anlass für den Erlass der ersten Milieuschutzsatzung „Östliche Hertleinstraße“ war die im Jahr 1984 erstmals bekannt gewordene Verkaufsabsicht des Bundesvermögensamtes für Wohnungen in der Hertleinstraße. Die Milieuschutzsatzung hat in der kritischen Phase des angekündigten Wohnungsverkaufs ihre Aufgabe erfüllt, indem sie die Verhandlungsposition der Stadt im Gespräch mit der Bundesrepublik Deutschland als Eigentümerin gestärkt hat. Letztlich konnte allerdings ein Verkauf nicht verhindert werden. Im Ergebnis haben sich die mit dem Erlass dieser Milieuschutzsatzung erwarteten Wirkungen nur zum geringen Teil erfüllt.

Bewertung:

- Lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht bewerten, potentiell geeignete Gebiete müssten noch identifiziert werden.
- Für die umfangreichen vorbereitenden Ermittlungen müssen entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.
- Für die Weiterverfolgung dieses Ansatzes wäre ein politischer Auftrag erforderlich.
- Eine direkte Steuerungsmöglichkeit von Belegungsrechten und Mietpreisbindungen im Bestand im Rahmen von Erhaltungssatzungen ist nicht bekannt.
- Mit diesem Instrument werden voraussichtlich keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen und wenn, dann vermutlich nicht zu günstigeren Konditionen.
- Es kann lediglich eine „Luxussanierung“ verhindert werden. Eine Abkoppelung der Mietpreisentwicklung von der allgemeinen Marktsituation ist nicht möglich.
- Angesichts des mit dem Erlass von Milieuschutzsatzungen hohen Verwaltungsaufwands für Untersuchungen der Sozialstruktur in den zu betrachtenden Gebieten hinsichtlich ihrer Erhaltungswürdigkeit und der geringen Wirksamkeit dieses Instruments zur Erreichung der gewünschten Ziele ist dieses Instrument jedoch nicht zu empfehlen.

3. Prozesse und Strukturen

3.1 Handlungsstrategie zur Sicherung bezahlbaren Wohnens

Aus der Darstellung und kritischen Bewertung der genannten Handlungsansätze geht hervor, dass die konkrete Umsetzung jeweils an unterschiedliche finanzielle oder gesetzliche Voraussetzungen gebunden ist beziehungsweise kommunale Flächenressourcen erfordert. Die aufgezeigten Optionen können die fehlende EOF-Förderung daher nur sehr begrenzt kompensieren.

Um die Optionen jedoch möglichst umfassend und weitgehend für die Sicherung bezahlbaren Wohnens auszuschöpfen, werden im weiteren strategischen Prozess die folgenden Aktivitäten und Maßnahmen umgesetzt.

→ Entwicklung und politische Beschlussfassung einer städtischen Förderrichtlinie

Die künftige Umsetzung bestimmter Maßnahmen im Rahmen der oben dargestellten Möglichkeiten erfordert einen finanziellen Anreiz in Form einer städtischen Förderung, um Wohnungseigentümer*innen für eine Beteiligung an den Maßnahmen zu gewinnen. Dazu ist eine eigene städtische Förderrichtlinie zu erstellen und zu beschließen, die unter anderem Festlegungen zu Förderhöhe oder Bindungsdauer von gefördertem Wohnraum trifft. Auf Basis einer solchen Förderrichtlinie könnten städtische Fördermittel als Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahmen bewilligt werden.

→ Frühzeitige Gespräche zur Verlängerung von Belegungsrechten und Mietpreisbindungen

Die Möglichkeiten zur Verlängerung von Belegungsbindungen werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten genutzt. Hierzu werden in Frage kommende Vermieter*innen frühzeitig und proaktiv angesprochen, um mögliche Verlängerungen zu vereinbaren und die bestehenden staatlichen Fördermöglichkeiten hierfür ausgeschöpft. Sobald auch im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms perspektivisch wieder Mittel zur Verfügung stehen, wird diese Option auch für die Verlängerung von Belegungsbindungen für geförderte Wohnungen des ersten Förderwegs genutzt und rechtzeitig Vorgespräche mit Mieter*innen hierfür geführt.

→ Kontaktaufnahme und Verhandlungen mit privaten Vermietern:

Es wird ein Konzept entwickelt und umgesetzt, mit dem private Vermieter*innen gezielt für ein städtisches Belegrechtsprogramm akquiriert werden können. Neben der Schaffung städtischer finanzieller Anreize (siehe Förderrichtlinie) sind hierfür Regelungen für Belegungsvereinbarungen zu konkretisieren und Beratungsstrukturen aufzubauen, um Vermieter*innen fachlich in dem Prozess zu begleiten und zu unterstützen (zum Beispiel bei der Sicherung von Mietverhältnissen).

→ Etablierung eines Runder Tisches Soziales Wohnen

Mit einem Runden Tisch Soziales Wohnen sollen Formate zur Kommunikation mit Akteur*innen des Erlanger Wohnungsmarktes geschaffen bzw. fortgeführt werden. Ziel ist die gegenseitige Information und der Wissenstransfer sowie der Austausch über Bedarfe und die Vernetzung zur Stärkung (bezahlbaren) Wohnens auf einem angespannten Wohnungsmarkt. Hierzu sollen u.a. die Bauwirtschaft, Wohnungsunternehmen, Verbände, Vereine und Initiativen einbezogen werden.

Der Runde Tisch Soziales Wohnen ist als beratendes Expert*innengremium zu verstehen. In diesem Format soll Expertise aus verschiedenen Bereichen des Wohnungsmarkts gesammelt werden, sowohl von der „Anbieter*innenperspektive“ als auch der Perspektive sozialer Organisationen und Initiativen sowie der „Nachfrageperspektive“.

Aus der Diskussion und dem Erfahrungsaustausch sollen weitere Erkenntnisse und Schlussfolgerungen gezogen werden, die für die Umsetzung der dargestellten Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung bezahlbaren Wohnens nutzbar gemacht werden können.

Für die institutionalisierte Vernetzung alle relevanten Akteure mittels eines Runden Tisches Soziales Wohnen werden diese angesprochen und zur Mitwirkung aufgerufen. Eine erste Diskussionsgrundlage hierfür stellt das vorliegende Konzept zur Sicherung bezahlbaren Wohnens dar.

Darüber hinaus wird innerhalb der Stadtverwaltung wird die arbeitsteilige und kooperative Zusammenarbeit zwischen den Fachämtern und Abteilungen mit einem unmittelbaren Bezug zum Thema weitergeführt und intensiviert.

→ Verstärkung der Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Wohnen

Wohnungsmärkte sind hochkomplex und aufgrund ihrer Differenziertheit schwer zu überblicken. Aus diesem Grund sollen die Informationen und Beratungsangebote der Stadt Erlangen zum Themenfeld Wohnen professionell weiterentwickelt und ausgebaut werden. Insbesondere soll sich das Informations- und Beratungsangebot sowohl auf Mieter*innen als auch auf private Vermieter*innen erstrecken, unter anderem durch:

- Bereitstellung von zielgruppenspezifischen Informationsmaterialien zu aktuellen Themen rund um das Thema Wohnen und den sozialen Wohnungsmarkt;
- aktive Pressearbeit zu aktuellen Themen, Fragen und Problemstellungen des Erlanger Wohnungsmarkts.

→ Vorbereitende Untersuchungen für die Ausweisung von Sanierungssatzungsgebieten und Erhaltungssatzungsgebieten

Es wird ein politischer Beschluss angestrebt, um potenziell geeignete Quartiere zu identifizieren und systematisch auf Eignung als Sanierungs- oder Erhaltungssatzungsgebiet zu prüfen. Hierzu werden die notwendigen Ressourcen (finanziell, personell) für die Durchführung der umfangreichen vorbereitenden Untersuchungen kalkuliert und dargestellt. Die oben genannten Beschränkungen dieser

Handlungsansätze (siehe 2.4 und 2.5) sind dabei zu berücksichtigen.

→ Fortsetzung des fachlichen Erfahrungsaustausches mit anderen Städten

In der Auseinandersetzung mit der geschilderten Problematik erfolgte seitens Amt 50 bereits ein fachlicher Austausch mit anderen bayerischen Städten. Daraus ergaben sich folgende Erkenntnisse:

- Aufgrund ebenfalls begrenzter Haushaltsmittel wird auch hier eine eigene kommunale Förderung nicht als realistische Alternative mit relevantem Wirkungsgrad gesehen.
- Vereinbarungen für eine Kompensation von fehlenden EOF-geförderten Wohnungen durch Wohnungen mit gedämpfter Mietpreisbindung werden wegen des begrenzten Umfangs erzielbaren Wohnraum als unbefriedigend beurteilt.
- Als weitere Möglichkeit wurde die sukzessive Herabsetzung der notwendigen Erfüllungsquote für EOF-Wohnungen genannt, um zumindest begrenzt vorhandene Fördermittel abrufen zu können. Bei dem derzeitigen vollständigen Förderstopp stellt dies jedoch keine wirksame Lösung dar. Zudem steht dem weiter steigender Bedarf gegenüber.
- Programme wie die „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) der Stadt München setzen voraus, dass die Kommune über Grundstücke zum Verkauf verfügt. Im Rahmen dieses Programms wird unter anderem die Entstehung von mehr gefördertem beziehungsweise preisgebundenem Wohnraum gestärkt. Gegebenenfalls könnten sich vergleichbare Optionen im Rahmen von Grundstückskaufverträgen für das Baugebiet 413 als Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II ergeben.

Amt 50 wird mit anderen Kommunen im kontinuierlichen fachlichen Austausch bleiben, um Lösungsansätze, Instrumente und Impulse zur Sicherung bezahlbaren Wohnens anderer Städte für Erlangen zu prüfen.

3.2 Notwendige Rahmenbedingungen und Ressourcenvoraussetzungen

Die Umsetzung der genannten Arbeitsschritte erfordert entsprechende Ressourcen, um eine gezielte, systematische und kontinuierliche Umsetzung – auch in ressortübergreifender Abstimmung und Zusammenarbeit – zu ermöglichen. Folgende Rahmenbedingungen und ressourcenbezogene Voraussetzungen sind notwendig

→ Haushaltsmittel bereitstellen:

Viele Maßnahmen sind nur umsetzbar, wenn entsprechende kommunale Mittel beschlossen werden. Dies geht im Einzelnen aus den oben dargestellten Handlungsoptionen hervor. Dazu sind eine Klarstellung sowie politische Beschlüsse und die Sicherstellung im Haushalt nötig. Im Zuge der dargestellten Maßnahmen sind konkrete Kostenkalkulationen zu erstellen.

→ Personelle Kapazitäten schaffen:

Die verwaltungsseitige Umsetzung des dargestellten strategischen Programms zur Sicherung bezahlbaren Wohnens erfordert gesonderte personelle Kapazitäten, beispielsweise für die proaktive Akquise und Beratung von privaten Vermieter*innen, die rechtzeitige Vorbereitung von Bindungsverlängerungen, die notwendige Voruntersuchungen im Rahmen der Ausweisung von Sanierungs- und Erhaltungssatzungsgebieten oder die Etablierung und Organisation des Runden Tisches Soziales Wohnen als begleitendes Expertengremium. Diese Schritte sollten mittelfristig in feste Arbeitsaufgaben und politische Beschlüsse überführt werden, um handlungsfähig zu bleiben und insbesondere bei Verfügbarkeit neuer Fördermöglichkeiten unmittelbar reagieren und Maßnahmen umsetzen zu können.

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:

Antrag 050_2025 – SPD Geförderter Wohnbau

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Sozial- und EJC-Beirat am 12.11.2025

Protokollvermerk:

Herr StR Lehrmann beantragt die Änderung des Antrags durch Änderung der Formulierung von Satz 1.: „Die dargestellten Handlungsansätze und ihre Bewertung werden zur Kenntnis genommen.“

Der Änderungsantrag wird abgelehnt.

Beirat: einstimmig abgelehnt mit 4 gegen 0 Stimmen.

SGA/WA-EJC: mehrheitlich abgelehnt mit 6 gegen 5 Stimmen.

Ergebnis/Beschluss:

1. Den dargestellten Handlungsansätzen und ihrer Bewertung wird zugestimmt.
2. Der Antrag der SPD-Fraktion vom 05.05.2025 (Antragsnummer 050/2025) ist damit bearbeitet.

Einstimmig angenommen.

mit 4 gegen 0 Stimmen

Agha
Vorsitzender

Langer
Schriftführerin

Beratung im Gremium: Sozial- und Gesundheitsausschuss / Werkausschuss EJC am 12.11.2025

Protokollvermerk:

Herr StR Lehrmann beantragt die Änderung des Antrags durch Änderung der Formulierung von Satz 1.: „Die dargestellten Handlungsansätze und ihre Bewertung werden zur Kenntnis genommen.“

Der Änderungsantrag wird abgelehnt.

Beirat: einstimmig abgelehnt mit 4 gegen 0 Stimmen.

SGA/WA-EJC: mehrheitlich abgelehnt mit 6 gegen 5 Stimmen.

Ergebnis/Beschluss:

1. Den dargestellten Handlungsansätzen und ihrer Bewertung wird zugestimmt.
2. Der Antrag der SPD-Fraktion vom 05.05.2025 (Antragsnummer 050/2025) ist damit bearbeitet.

Mehrheitlich angenommen mit 7 gegen 4 Stimmen.

mit 7 gegen 4 Stimmen

Agha
Vorsitzender

Langer
Schriftführerin

Ergebnis/Beschluss:

1. Den dargestellten Handlungsansätzen und ihrer Bewertung wird zugestimmt.
2. Der Antrag der SPD-Fraktion vom 05.05.2025 (Antragsnummer 050/2025) ist damit bearbeitet.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Sperber
Schriftführer/in

Ergebnis/Beschluss:

1. Den dargestellten Handlungsansätzen und ihrer Bewertung wird zugestimmt.
2. Der Antrag der SPD-Fraktion vom 05.05.2025 (Antragsnummer 050/2025) ist damit bearbeitet.

mit 8 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Sperber
Schriftführer/in

Protokollvermerk:

Die CSU Stadtratsfraktion, stimmte der Beschlussvorlage insoweit zu, dass die Gründung eines runden Tisches zur Thematik sinnvoll und notwendig ist. Den Handlungsansätze in ihrer Gesamtheit stimmt die CSU-Stadtratsfraktion dabei ausdrücklich nicht vorbehalten zu.

Die Zustimmung bezieht sich damit ausschließlich auf den Handlungsauftrag an die Verwaltung und nicht auf die Handlungsansätze.

Ergebnis/Beschluss:

1. Den dargestellten Handlungsansätzen und ihrer Bewertung wird zugestimmt.
2. Der Antrag der SPD-Fraktion vom 05.05.2025 (Antragsnummer 050/2025) ist damit bearbeitet.

mit 45 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Behringer
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang