

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
V/50

Verantwortliche/r:
Sozialamt

Vorlagennummer:
50/152/2026

Sicherung bezahlbaren Wohnens – Antrag Erlanger Linke Nr. 066/2025 vom 30.06.2025

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sozial- und EJC-Beirat	04.03.2026	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Sozial- und Gesundheitsausschuss / Werkausschuss EJC	04.03.2026	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Der Antrag der Stadtratsgruppe Erlanger Linke vom 30.06.2025 (Antragsnummer 066/2025) ist mit den vorliegenden Ausführungen einschließlich der inhaltlichen Fortschreibung des Konzepts zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

Mit dem Antrag Nr. 066/2025 vom 30.06.2025 beantragt die Stadtratsgruppe Erlanger Linke die Entwicklung eines Konzepts durch die Verwaltung für Maßnahmen zur Sicherung des Bestands bezahlbaren Wohnens.

Der Antrag bezieht sich inhaltlich im Wesentlichen auf den Antrag der SPD-Fraktion Nr. 050/2025, so dass eine gemeinsame Bearbeitung beider Anträge angeregt wurde.

Inhaltlich wurde das Anliegen des Antrags im SGA am 12.11.2025 (Gutachten),

im UVPA am 18.11.2025 (Gutachten) sowie im Stadtrat am 27.11.2025 (Beschluss) bearbeitet.

Formal kann der Antrag jedoch bisher nicht als bearbeitet gelten, da in der genannten Beschlussvorlage hierauf nicht ausdrücklich Bezug genommen wurde.

Der Antrag der Erlanger Linke wird daher mit der vorliegenden Beschlussvorlage formal sowie inhaltlich ergänzend bearbeitet.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

Hinsichtlich eines zu erarbeitenden Konzepts zur Sicherung bezahlbaren Wohnens wird auf die o.g. Vorlage und die darin dargestellten Handlungsansätze und ihre Bewertung verwiesen. Die dort erfolgten Ausführungen gelten zum aktuellen Zeitpunkt unverändert weiter.

Die vorliegende Beschlussvorlage bietet darüber hinaus Gelegenheit, die seitdem erfolgte Fortschreibung des Konzepts darzustellen (siehe Abschnitt 3.)

3. Prozesse und Strukturen

Ansatz

Wohnraum ist nicht nur knapp, sondern auch ungleich und oftmals nicht bedarfsgerecht verteilt.

Vielmehr gibt es sowohl Über- als auch Unterbelegung. Durch große, aber nicht mehr bedarfsgerecht belegte Wohnungen besteht eine „stille Wohnraumreserve“, wenn beispielsweise die erwachsen gewordenen Kinder ausgezogen sind. Dies bietet Potenzial, um auf einem angespannten Wohnungsmarkt durch einen freiwilligen Mietwohnungstausch zu einer bedarfsgerechteren Wohnraumversorgung beizutragen.

Nach einer Umfrage des Meinungsforschungsinstituts GfK vom August 2024 unter 1.090 Mieter*innen im Auftrag des WWF Deutschland ist die Bereitschaft zum Wohnungstausch unter Allen Befragten mit 64,7 Prozent hoch. Auch in der Altersgruppe ab 60 Jahre zeigt sich noch in fast der Hälfte die Bereitschaft zum Wohnungstausch.¹

In der Fortschreibung des Konzepts zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums wurde daher als weiterer Handlungsansatz das Modell „Wohnungstausch“ aufgegriffen. Dieses wird oder wurde in anderen Städten bereits umgesetzt, so dass die Voraussetzungen und Wirkungen anhand von Praxiserfahrungen beurteilt werden können.

Bewertung:

a. Anreize und Hemmnisse für Wohnungstausch

förderliche Bedingungen und Anreize für Wohnungstausch	hemmende Faktoren für Wohnungstausch
direkte Ansprache der Adressat*innen und feste Ansprechpartner*innen;	fehlende personelle Ressourcen auf Seiten der Stadt;
städtische Zuschüsse für Umzugs- und Renovierungskosten bei einem Umzug von größerer in kleinere Wohnung; Zuschüsse können abhängig von Einkommensgrenzen oder persönlichen Voraussetzungen wie Alter oder GdB gemacht werden; Vermieterpauschale für Zustimmung zum Wohnungstausch;	fehlende finanzielle Ressourcen auf Seiten der Stadt; Zustimmung der Vermieter*innen als Voraussetzung notwendig; für Privatvermieter*innen mit nur einer Wohnung ist Tausch aufwendig;
online und offline Öffentlichkeitsarbeit, Aufklärung, Beratung und Bewerbung des Wohnungstausches; Bearbeitung von FQAs;	Aufwand für Wohnungsunternehmen (Zeit, notwendige Ausweichwohnungen) und Risiko neuer Mieter für Wohnungsinhaber;
digitale Tauschplattform zur Abwicklung des Wohnungstausches;	digitale Tauschbörsen nicht für alle Interessierten (niedrigschwellig) zugänglich, beispielsweise Menschen mit Beeinträchtigung, mit geringen finanziellen Mitteln oder bei fehlenden Kompetenzen;
logistische Unterstützung für Organisation des Wohnungstausches zwischen Tauschpartner*innen, Ämtern und Vermieter*innen; Umzugshilfen	geringe Passung von Tauschpartner*innen, zum Beispiel unterschiedliche Bedarfe, Gewohnheiten und Erwartungen; weniger

¹ Quelle: WWF Deutschland (2024). Mietwohnungstausch statt Neubau: gut für Umwelt und Mietmarkt. Politisches Impulspapier. Berlin: WWF Deutschland

für Planung und Organisation des (zeitgleichen) Umzugs, Verfügbarkeit einer Ausweichwohnung oder Lagerraum für Mobiliar als kurzzeitige Zwischenlösung;	Tauschbedarf für kleinere Wohnungen; Tausch zwischen frei finanzierter und geförderter Wohnung nicht möglich, wenn nur ein Tauschpartner berechtigt ist;
Unterstützung und gegebenenfalls Zuschuss für bauliche Änderungen der Tauschwohnung (zum Beispiel altersgerecht, barrierefrei);	kein Anreiz für Tausch, wenn Bestandsmiete in langfristigen Mietverhältnissen günstiger ist als bei Neuvermietung mit geringerer Wohnfläche („Lock-in-Effekt“);
persönliche Motivation für einen Umzug, z.B. räumliche Nähe zu Angehörigen, geringerer Alltagsaufwand durch bedarfsgerechtere, kleinere Wohnfläche, bessere Ausstattung des Wohnumfelds mit Versorgungseinrichtungen und bessere Anbindung (zum Beispiel fußläufige Erreichbarkeit);	(emotionale) Verbundenheit mit der bestehenden Wohnung; enger Sozialraumbezug und Verbundenheit mit Nachbarschaft bei langer Wohndauer; vertraute Strukturen im Wohnumfeld; tatsächliche oder befürchtete Verschlechterung des Wohnumfelds; Hausstand müsste verringert werden; selten altruistische Motivation;
Schaffung gesetzlicher Rahmenbedingungen für Wohnungstausch („Recht auf Mietwohnungstausch“) ² ; politische Unterstützung des Modells; Kooperationen und übergreifende Strukturen (zum Beispiel zwischen Wohnungsunternehmen, Mieter- und Vermietervereinen);	geringe Zahl von Wohnungstauschen im Verhältnis zum Aufwand; fehlende gesetzliche Rahmenbedingungen, beispielsweise im Hinblick auf die Zustimmung der Vermietenden oder mögliche Vertragsänderungen bei Mietwohnungstausch; fehlende öffentliche Förderprogramme für Wohnungstausch; lange Anlaufzeit zur Etablierung eines Wohnungstauschprogramms;

a) Finanzielle Voraussetzungen

Die Bereitschaft zum Wechsel in eine kleinere Wohnung kann durch finanzielle Anreize erhöht werden. Beispielsweise wird im aktuell in Erprobung befindlichen Mannheimer Wohnraumtauschkonzept^{3,4} für einen Umzug in eine kleinere Wohnung eine Pauschale von 1.500 Euro ausbezahlt. Für jedes Zimmer weniger kommen 500 Euro hinzu. Dies ist auf maximal drei Zimmer (1.500 Euro) begrenzt. Der finanzielle Anreiz beläuft sich somit auf maximal 3.000 Euro. Die Prämien anderer Städte sind vergleichbar (z.B. Freiburg: 2.000 Euro Pauschale⁵; Düsseldorf: möglich sind unter bestimmten Voraussetzungen Zuschüsse für die Anmietung einer Übergangswohnung oder für die vorübergehende Einlagerung des Hausstands sowie ein zweckfreier Zuschuss für Vermieter*innen für die Zustimmung zum Tausch⁶).

b) Resümee

Wohnungstauschprogramme erfordern intensive Öffentlichkeitsarbeit, die Aktivierung und Vernetzung von Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt und Vermieter*innen, die Einführung und „Pflege“ von online-Tools sowie die Beratung, Unterstützung und Koordination von potenziellen Tauschpartner*innen. Darüber hinaus sind finanzielle Anreize für einen Wohnungstausch notwendig.

² IKEM (2024). Mietwohnungstausch. Studie zur rechtlichen und politischen Machbarkeit. Berlin: Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität e.V.

³ Verheyen L, Bierwirth A (2025) Anreize zum Wohnraumtausch auf kommunaler Ebene: Die Wohnraumtauschprämie in Mannheim als lokalpolitisches Steuerungsinstrument. Wuppertal Institut 09.10.2025: Wohnen als „Soziale Frage“ – Welche Antworten bietet der Sozialstaat?

⁴ Stadt Mannheim (2025). Richtlinien der Stadt Mannheim für die Gewährung von Zuwendungen für den Umzug aus unterbelegtem Mietwohnraum (Wohnraumtausch). Stand: Oktober 2025

⁵ <https://www.wohnungstausch.freiburg.de/konzept-wohnungstausch> (Abruf: 13.02.2026)

⁶ [Wohnungstausch - Serviceportal Düsseldorf](#) (Abruf: 13.02.2026)

Erfahrungen aus (Groß-)Städten zeigen in der Praxis trotz verschiedener Unterstützungsangebote und Anreize, dass die Wirkung und somit die Marktrelevanz von Wohnungstauschprogrammen begrenzt ist.⁷ Im Jahr 2025 wurde über die Wohnungstauschbörse der Stadt Düsseldorf ein Wohnungstausch abgeschlossen.⁸ Die "Koordinierungsstelle Wohnungstausch" in Potsdam berichtete für das Jahr 2022 zwei, für das Jahr 2023 acht tatsächlich umgesetzte Wohnungstausche (außerdem je zwei Tausche im Status finaler Umsetzung beziehungsweise Abstimmung unter den Mietenden; 26 Tauschvorgänge waren im nicht abgeschlossenen Status).⁹ Die Koordinierungsstelle bietet Beratung zum Wohnungstausch.

Angesichts der Haushaltslage in Erlangen bestehen aufgrund fehlender personeller und finanzieller Ressourcen derzeit keine realistischen Umsetzungschancen. Dies ist auch in Relation zu den erwartbar geringen Tauschzahlen zu bewerten, die aus anderen Städten bekannt sind.

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

⁷ IKEM (2024). Mietwohnungstausch. Studie zur rechtlichen und politischen Machbarkeit. Berlin: Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität e.V.

⁸ Stadt Düsseldorf (2025). Ratsinformationssystem. Vorlage AWM/003/2026 vom 26.01.2026.

⁹ kollektiv stadtsucht GmbH (2023). Wohnungstausch. Dokumentation Let'z Netz. Cottbus. www.kollektiv-stadtsucht.de

Anlage: Antrag 066/2025 Erlanger Linke vom 30.06.2025

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Sozial- und EJC-Beirat am 04.03.2026

Protokollvermerk:

Ergebnis/Beschluss:

Einstimmig angenommen.

mit 11 gegen 0 Stimmen

Agha
Vorsitzender

Vasiloulis
Schriftführerin

Beratung im Gremium: Sozial- und Gesundheitsausschuss / Werkausschuss EJC am 04.03.2026

Protokollvermerk:

Ergebnis/Beschluss:

Einstimmig angenommen.

mit 12 gegen 0 Stimmen

Agha
Vorsitzender

Vasiloulis
Schriftführerin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang