

Titel der Drucksache:

Information zu den Ergebnissen der
Untersuchungen zur Aufstellung von
Milieuschutzsatzungen in der
Landeshauptstadt Erfurt – DS 1069/24

Drucksache

0260/26

öffentlich

| Beratungsfolge | Datum | Behandlung |
|--|------------|------------------|
| Dienstberatung OB | 30.03.2026 | nicht öffentlich |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr | 30.04.2026 | öffentlich |

Informationen aus der Verwaltung

Mit der DS 1069/24 wurde die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Untersuchungen durchzuführen, um die Grundlagen für die Aufsetzung von sozialen Erhaltungssatzungen gem. § 172 Abs. 2 BauGB zu schaffen. Diese Untersuchungen wurden durch das Amt für Informationstechnik und Statistik, Abt. Statistik und Wahlen im vergangenen Jahr 2025 durchgeführt.

Zwischen der Abt. Statistik und Wahlen, dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abt. Stadterneuerung, der Wohnbaukoordinatorin und dem Dezernat 05, Amt für Soziales fand innerhalb von fünf Beratungen ein intensiver Informationsaustausch statt, in welchem die grundlegende Methodik der Analysen sowie die zu untersuchenden Indikatoren gemeinsam abgestimmt wurden.

Ebenso gab es einen konstruktiven Erfahrungsaustausch zwischen den zuständigen Fachämtern in Leipzig und Dresden und an zwei Erfahrungsaustauschen des Netzwerkes der Städte mit sozialen Erhaltungsgebieten (2024 in Frankfurt a.M. und 2025 in Köln) nahm eine Vertreterin der LH Erfurt teil. Nach Gesprächen mit Dresden und Leipzig sowie einer intensiven Auseinandersetzung mit den Herangehensweisen anderer Städte wurde die zu verwendende Herangehensweise und Methodik für die Screeningverfahren festgelegt. Grundsätzlich erfolgt die Bewertung der Untersuchungsgebiete anhand eines Grob- und Feinscreenings. Insbesondere in Bezug auf das Feinscreening wurde sich am Dresdner-Modell orientiert, da dies sensibler auf die Veränderungsprozesse in den Untersuchungsgebieten eingeht.

Grobscreeningverfahren:

Es erfolgte ein gesamtstädtisches Grobscreening auf Gliederungsebene der statistischen Bezirke (Untersuchungsgebiete), die das Stadtgebiet in 76 Gebietseinheiten aufteilt. Ziel dabei war es Verdachtsgebiete zu identifizieren, bei denen Aufwertungsprozesse zu erwarten sind und gleichzeitig die Bezirke auszuschließen, die sich grundsätzlich nicht für die Erstellung einer Milieuschutzsatzung eignen (Quartiere mit vielen Eigenheimen oder einem hohen Anteil genossenschaftlicher Wohnungen). Im Grobscreening wurden daher die Bezirke identifiziert, die durch folgende Rahmenbedingungen charakterisiert sind:

- mehr als 500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorhanden
- der Anteil der Mehrfamilienhäuser beträgt mehr als 30 %
- private Eigentümer weisen einen Anteil von über 40 % auf

Im Ergebnis verblieben 18 statistische Bezirke, bei denen eine tiefergehende Analyse („Feinscreening“) vorangetrieben wurde (siehe Abbildung 1 in der Anlage). Die Bewertung der Screeningverfahren anderer Städte ergab, dass hierfür üblicherweise Variablen zur Sozialstruktur sowie zum Wohnungs- und Immobilienmarkt herangezogen werden. Nach Prüfung der Datenverfügbarkeit wurden für das Erfurter Screening insgesamt 25 Indikatoren für die weitere Analyse bestimmt. Diese wurden inhaltlich nach Vorbild des Dresdner Variablen-Modells zu vier Indizes zusammengeführt. Die Indikatorenliste mit weiteren Erläuterungen steht in der Anlage als Tabelle 1 zur Verfügung. Folgende vier Indizes wurden für die statistische Bewertung der Untersuchungseinheiten im Feinscreening gebildet:

- **Aufwertungspotential** - umfasst Potenziale für eine bauliche und immobilienwirtschaftliche Aufwertung (2024)
- **Verdrängungspotential** - erfasst Personengruppen, die anfällig für Wohnkostensteigerungen und einer möglichen Verdrängung sind (2024)
- **Aufwertungsdruck** - erfasst bereits laufende bauliche und immobilienwirtschaftliche Aufwertungsprozesse (Auswertungszeitraum 2018-2024)
- **Verdrängungsdruck** - erhebt bereits bestehende Verdrängungsprozesse von Bevölkerungsgruppen (Auswertungszeitraum 2019-2024)

Um die Entwicklung in den statistischen Bezirken vergleichbar zu machen, wurden die Daten zunächst mit den Werten der Gesamtstadt in Bezug gesetzt. Die Werte der Gesamtstadt gelten folglich als „durchschnittlich“, statistische Bezirke mit überdurchschnittlichen Abweichungen als „auffällig“. Da die 25 Variablen in verschiedensten Einheiten vorliegen, muss eine statistische Standardisierung mittels der Z-Transformation erfolgen. Diese Standardisierung ist erforderlich, damit die Variablen unabhängig von ihrer Maßeinheit und Größenordnung in gleicher Wertigkeit in die Analyse eingehen. Zur anschließenden Indexbildung wurden die modifizierten Daten jeder Dimension zu einem Summenindex addiert und durch die Anzahl der Variablen dividiert. Die Berechnung belässt die Indizes zwischen 0 bis 2, wobei sich die Ergebnisse folgendermaßen bewerten lassen:

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| 1,75 bis 2,00 | extrem hohes Potenzial |
| 1,50 bis unter 1,75 | sehr hohes Potenzial |
| 1,25 bis unter 1,50 | hohes Potenzial |
| 1,00 bis unter 1,25 | deutlich erhöhtes Potenzial |
| 0,75 bis unter 1,00 | erhöhtes Potenzial |
| 0,50 bis unter 0,75 | leicht erhöhtes Potenzial |

0,25 bis unter 0,50 geringes Potenzial
0,00 bis unter 0,25 sehr geringes Potenzial

Die Indizes für die nach dem Grobscreening identifizierten 18 Bezirke zeigten im Vergleich zur Gesamtstadt keine relevanten Auffälligkeiten, weshalb eine erneute tiefgreifende Prüfung des Untersuchungsmodells erforderlich wurde. Nach Prüfung des weiteren Vorgehens wurde entschieden, dass nur die statistischen Bezirke mit einem Anteil von mehr als 30% Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Mittelwertbildung und Berechnung der Standardabweichung in das Untersuchungsmodell, sprich dem Feinscreening einfließen. Die 30 Bezirke mit einem MFH-Anteil von mehr als 30% dienten folglich als Referenz zum Feinscreening der 18 ausgewählten Gebiete. Dies führte dazu, dass insbesondere die dörflich geprägten statistischen Bezirke herausfallen, was sich positiv auf die Normalisierung auswirkte, da relevante Abweichungen vom Mittelwert so deutlich sichtbar wurden als bei der Berücksichtigung der Werte aller statistischen Bezirke.

Soziale Erhaltungssatzungen sind erst dann zu rechtfertigen, wenn ein Zusammenhang zwischen baulich-immobilienwirtschaftlicher Aufwertung und sozialem Wandel besteht. Dies wird sichtbar, wenn die jeweiligen Indizes des Potenzials und Drucks gegenübergestellt werden. Für die Indizes des Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials zeigt sich anhand der Abbildung 2, dass zwar einerseits Bezirke mit einem erhöhten Verdrängungspotenzial (z.B. 101 Roter Berg, 241 Ilversgehofen und 133 Melchendorf) zu beobachten sind, gleichzeitig das Aufwertungspotenzial jedoch nur gering ist. Andererseits zeigen die statistischen Bezirke 041 und 042 (beide Andreasvorstadt) ein leicht erhöhtes Aufwertungspotenzial bei wiederum nur einem sehr geringen bis geringen Verdrängungspotenzial. Demnach ergäbe sich hierbei keine statistische Relevanz, die eine soziale Erhaltungssatzung rechtfertigt.

Werden die Indizes des Aufwertungs- und Verdrängungsdrucks kombiniert, um statistische Bezirke mit bereits laufenden baulich-immobilienwirtschaftlichen sowie sozialstrukturellen Entwicklungsdynamiken sichtbar zu machen, sind wie in Abbildung 3 dargestellt zwar Bezirke wie 011 Altstadt zu beobachten, die durch erhöhte Indexwerte in beiden Dimensionen gekennzeichnet sind, aber hohe bis sehr Werte sind in keinem Quartier nachweisbar. Folglich lässt sich auch hier keine Notwendigkeit ableiten.

Die Kombination aller vier Dimensionen in Abbildung 4, bei der jeweils die Indizes des Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials sowie Aufwertungs- und Verdrängungsdrucks zu einem Index zusammengefasst werden, zeigt im Ergebnis keinen Bezirk mit zugleich einem hohen Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial sowie einem hohen Aufwertungs- und Verdrängungsdruck.

Daher ist als Ergebnis des Feinscreenings festzuhalten, dass sich anhand des aufgezeigten Screenings aktuell für keinen Bezirk die Erforderlichkeit einer Milieuschutzsatzung ergibt.

Fazit:

Auf Grundlage der Ergebnisse ist die Notwendigkeit der Aufstellung von Milieuschutzsatzungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Erfurt nicht gegeben.

Die Verwaltung schlägt vor, dass auf Grundlage eines zweijährlichen Monitorings die Situation beobachtet wird, so dass bei geänderten Rahmenbedingungen weitere Schritte wie die Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner voranzutreiben wären und ggf. anschließend Satzungen aufgestellt werden könnten.

Die vorliegenden Ergebnisse lassen nicht schlussfolgern, dass es aufgrund von über dem Standard hinausgehenden Sanierungen von Wohnungen zu Mietpreissteigerungen kommt.

Soziale Erhaltungssatzungen sind kein geeignetes Instrument um bestehende Segregationen aufzulösen, im Gegenteil sie zielen auf die Beibehaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab –sprich sie sollen das vorhandene Milieu schützen und erhalten.

Aufkommenden Segregationstendenzen kann dagegen mit sozialen Erhaltungssatzungen entgegengewirkt werden, wenn bspw. Bevölkerungsgruppen durch deutliche Aufwertungen von Wohnimmobilien und damit deutlich steigenden Mieten unter Druck geraten würden und schlussendlich in Gebiete mit geringeren Mieten verdrängt werden würden.

Anhand der Ergebnisse sind diese Tendenzen jedoch in Erfurt noch nicht nachweisbar.

Auch im täglichen Verwaltungshandeln – sowohl im Bauamt als auch im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abt. Stadterneuerung sind keine Tendenzen von Luxussanierungen beobachtet wurden. Wichtig ist jedoch die kommenden Entwicklungen genau zu beobachten und über ein regelmäßiges Monitoring zu bewerten.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1- Ergebnisse Screening

10.02.2026, gez. Bohm

Datum, Unterschrift
