

# Dez. 6 Stadtentwicklung, Kultur und Welterbe

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0455/26

### Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion Mehrwertstadt zur Drucksache 0347/27 - Grundsätze für das Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB in der Landeshauptstadt Erfurt für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur (...) („Bauturbo“)

### Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

### Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? Ja.
- Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? Ja.
- Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? Ja.

### Stellungnahme

*Die Anlage 2 - Mietpreis- und Belegungsbindungen in der Drucksache 0347/26 wird wie folgt geändert (Änderungen fett hervorgehoben, Streichungen durchgestrichen):*

#### *Anlage Mietpreis- und Belegungsbindungen*

*Die Zustimmung zu Vorhaben wird nur mit der Bedingung erteilt, dass sich der Antragstellende zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Einhaltung eines Anteils von insgesamt ~~20 %~~ **30 %** mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums schriftlich bereit erklärt. Dabei wird abgestuft in Abhängigkeit von der Vorhabengröße vorgegangen*

*~~A) Bei Vorhaben, die als Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser errichtet werden, wird von der Vereinbarung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum abgesehen.~~*

*(...)*

*D)*

- b) Weitere ~~15 %~~ **25%** der Wohnfläche sind für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFG um bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS +80“) mit einer Einstiegsrente von maximal 15,00 €/qm (nettokalt) vorzusehen.*
- c) Die Bindungsdauer beträgt 20 Jahre nach Fertigstellung und erstmaliger Freimeldung der Wohnungen. **Die Option für eine Verlängerung der Bindung soll festgelegt werden.***

Die Stadtverwaltung nimmt dazu wie folgt Stellung:

**Die Änderung der Quote von 20 % auf 30 % kann von Seiten der Verwaltung nicht zugestimmt werden.**

Der Anteil des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums orientiert sich bislang an der vom Stadtrat beschlossenen Richtlinie des Erfurter Wohnbaulandmodells. Die dort festgelegte Quote basiert auf umfassenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen und stellt einen Ausgleich zwischen wohnungspolitischen Zielsetzungen und der Realisierbarkeit von Vorhaben unter den jeweiligen Marktbedingungen dar.

Aus fachlicher Sicht ist zu berücksichtigen, dass das Gesetz zum Baurückbau vorrangig darauf abzielt, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und tatsächlich zusätzlichen Wohnraum in nennenswertem Umfang zu schaffen. In angespannten Wohnungsmärkten liegt das zentrale Problem im strukturellen Angebotsdefizit. Eine nachhaltige Entlastung setzt daher in erster Linie eine quantitative Ausweitung des Wohnungsbestandes voraus. Sozialquoten können hierzu einen wichtigen Beitrag leisten, dürfen jedoch die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Vorhaben nicht gefährden.

Die meisten Baurückbau-Vorhaben werden nicht auf städtischen Grundstücken realisiert. Steuerungsmöglichkeiten bestehen daher regelmäßig nur über kooperative Modelle und städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB. Diese unterliegen dem gesetzlichen Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB, wonach öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Eine wirtschaftlich tragfähige und realistisch bemessene Quotierung ist daher von besonderer Bedeutung.

Zudem ist festzustellen, dass das bestehende Wohnbaulandmodell seit rund drei Jahren nur eingeschränkt umsetzbar ist. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie unzureichend verfügbare Fördermittel bzw. ungeeignete Förderkonditionen erschweren insbesondere die wirtschaftliche Darstellung höherer Sozialquoten. Ohne auskömmliche und verlässliche öffentliche Förderung besteht die reale Gefahr, dass Projekte wirtschaftlich nicht tragfähig sind und infolgedessen nicht realisiert werden. In diesem Fall würde das zentrale Ziel des Baurückbau-Beschlusses – die zeitnahe Schaffung zusätzlichen Wohnraums – verfehlt.

### **Der Ausschluss von Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser wird von Seiten der Verwaltung nicht bestätigt.**

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsantrags wurde geprüft, ob eine undifferenzierte, verpflichtende Anwendung einer Sozialquote auf sämtliche Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich des Baurückbaus – insbesondere auch auf klassische Einfamilien-/Doppel-/Reihenhausgebiete – fachlich, städtebaulich und rechtlich sachgerecht erscheint.

Einfamilien-/Doppel-/Reihenhausgebiete sind regelmäßig durch offene Bauweise, geringe bauliche Dichte und überwiegend selbstgenutztes Wohneigentum geprägt. Die planerische Zielsetzung solcher Gebiete liegt typischerweise im Erhalt dieses Gebietscharakters. Sozial gebundener Mietwohnungsbau entsteht demgegenüber überwiegend im Geschosswohnungsbau, da Fördermodelle und wirtschaftliche Kalkulationen regelmäßig auf Mehrfamilienhäuser ausgerichtet sind. In klassischen Einfamilienhausgebieten besteht daher strukturell nur ein sehr begrenztes Potenzial zur Umsetzung sozial geförderten Mietwohnungsbaus. Eine verpflichtende Sozialquote würde dort entweder faktisch ins Leere laufen oder eine bauliche Verdichtung voraussetzen, die dem festgesetzten Gebietscharakter widerspricht.

Hinzu kommt, dass in kleinteiligen Baugebieten mit wenigen Bauplätzen eine quotale Umsetzung praktisch kaum darstellbar ist. Eine starre Anwendung kann unverhältnismäßig wirken oder investitionshemmend sein, ohne einen nennenswerten Beitrag zur Entlastung des angespannten Mietwohnungsmarktes zu leisten. Aus wohnungsmarktpolitischer Sicht ist zudem zu berücksichtigen, dass der Bedarf an sozial gebundenem Wohnraum insbesondere in nachfragestarken, infrastrukturell gut angebundenen und verdichteten Lagen besteht, während er in peripheren oder eigentumsgeprägten Einfamilienhausgebieten regelmäßig geringer ausgeprägt ist.

Eine pauschale Verpflichtung ohne Berücksichtigung der Gebietsart, des städtebaulichen Charakters und der tatsächlichen Marktbedingungen kann daher abwägungsfehleranfällig sein, wenn sie im konkreten Fall weder geeignet noch erforderlich ist, um das angestrebte Ziel wirksam zu erreichen.

D)

b) und c):

**Die Änderung der Quote von 20 % auf 30 % mit der Option auf Verlängerung der Bindung kann von Seiten der Verwaltung nicht zugestimmt werden.**

Der vorliegende Beschluss zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren („Bauturbo“) verfolgt das vorrangige Ziel, die Entstehung zusätzlichen Wohnraums in angespannten Wohnungsmärkten zügig zu ermöglichen und damit das strukturelle Angebotsdefizit zu reduzieren. Aus fachlicher Sicht ist festzuhalten, dass in Märkten mit deutlich übersteigender Nachfrage gegenüber dem vorhandenen Angebot die quantitative Ausweitung des Wohnungsbestandes eine zentrale Voraussetzung für eine nachhaltige Marktentspannung darstellt.

Die verpflichtende Vorgabe zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen ist grundsätzlich ein geeignetes Instrument zur Sicherstellung sozial ausgewogener Wohnraumversorgung. Sie dient insbesondere dem Schutz einkommensschwächerer Haushalte vor Verdrängung und trägt zur sozialen Durchmischung bei. Gleichwohl entfaltet dieses Instrument seine Wirkung primär innerhalb des bestehenden oder neu entstehenden Angebots und ersetzt nicht die notwendige quantitative Ausweitung des Gesamtbestandes.

Im Kontext eines „Bauturbo“-Beschlusses ist daher zu prüfen, ob zusätzliche verpflichtende Bindungsvorgaben das übergeordnete Ziel einer beschleunigten und umfassenden Wohnraumschaffung unterstützen oder potenziell beeinträchtigen. Mietpreis- und Belegungsbindungen gehen regelmäßig mit reduzierten Ertragsersparungen einher und setzen in der Praxis tragfähige Förderinstrumente (z. B. Zuschüsse, zinsvergünstigte Darlehen oder steuerliche Anreize) voraus. Fehlen entsprechende Fördermittel oder sind diese nicht ausreichend dimensioniert, kann die Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben eingeschränkt werden. Dies kann zu Projektverzögerungen, Reduzierung von Bauvolumina oder zum vollständigen Rückzug von Investitionen führen.

In einem angespannten Wohnungsmarkt, in dem das zentrale Problem im strukturellen Angebotsdefizit liegt, besteht somit die Gefahr, dass zusätzliche verpflichtende Bindungsvorgaben ohne flankierende Förderkulisse kontraproduktiv auf das Ziel des Beschlusses wirken, nämlich kurzfristig und in nennenswertem Umfang neuen Wohnraum zu schaffen. Bindungen können zwar die soziale Zielgenauigkeit einzelner Projekte erhöhen, sie tragen jedoch allein nicht zu einer strukturellen Entspannung des Gesamtmarktes bei, sofern die Gesamtzahl neu entstehender Wohneinheiten nicht signifikant steigt.

Für die Abwägung eines Änderungsantrags ist daher fachlich zu berücksichtigen, dass ein „Bauturbo“-Beschluss primär auf Verfahrensvereinfachung, Beschleunigung und Investitionsanreize ausgerichtet sein sollte. Soziale Bindungsinstrumente können sinnvoll eingebunden werden, bedürfen jedoch einer wirtschaftlich tragfähigen Ausgestaltung sowie einer verlässlichen Förderkulisse. Andernfalls besteht das Risiko, dass das Kernziel des Beschlusses – die rasche und substanzielle Ausweitung des Wohnungsangebots – abgeschwächt wird.

Der Vorschlag zur Option einer Verlängerung der Bindungsfrist ist unbestimmt und wird von der Verwaltung nicht empfohlen. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Bindungsdauer von 20 Jahre orientiert sich am Erfurter Wohnbaulandmodell.

**Fazit:**

**Die Verwaltung empfiehlt dem vorliegenden Änderungsantrag nicht zuzustimmen.**

---

**Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:**

Anlagenverzeichnis

gez. Bredemeier  
Unterschrift Beigeordneter

04.03.2026  
Datum