

## Kapitel

**Initiator\*innen:** AG Stadtentwicklung & Mobilität (dort beschlossen am:  
31.08.2025)

**Titel:** Wohnen

### Text

#### **1 Wohnen**

2 Die bisherigen Konzepte für bezahlbare Wohnungen in Bamberg sind nicht  
3 ausreichend. Auch das Wohnungsangebot entspricht oft nicht der Nachfrage. Wir  
4 wollen daher, dass umfassende, innovative und nachhaltige Maßnahmen ergriffen  
5 werden, um günstige Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung anbieten zu  
6 können.

7 Steigende Immobilien-Preise und Mieten führen dazu, dass immer mehr Menschen  
8 mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen müssen.  
9 Neben Initiativen auf Bundes- und Landesebene zur Wiederbelebung der  
10 Gemeinnützigkeit von Wohnungsbauunternehmen und mehr sozialen Wohnungsbau kann  
11 und muss die Stadt Bamberg selbst aktiv werden, um die spürbaren Probleme zu  
12 beheben.

13 Der Stadtentwicklungsplan Wohnen gibt vor, welche und wie viele Wohnungen  
14 benötigt werden. Wir legen unser Augenmerk auf die Menschen, die auf dem freien  
15 Wohnungsmarkt inzwischen in Bedrängnis geraten. Dabei handelt es sich z.B. um  
16 Menschen mit geringen und sogar mittleren Einkommen, mit Sozialleistungsbezug,  
17 Menschen mit physischen und psychischen Beeinträchtigungen, junge Menschen in  
18 Ausbildung, Familien, insbesondere Alleinerziehende und ältere Menschen. Auch  
19 für Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen sind, bedarf es eigener  
20 Konzepte.

21      **Stadtbau GmbH und sozialer Wohnungsbau**

22      Stadteigene Flächen wollen wir bevorzugt für sozial ausgerichteten Wohnungsbau  
23      nutzen und vorrangig der Stadtbau zu diesem Zweck zur Verfügung stellen.  
24      Hauptaufgabe der Stadtbau muss das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum sein. Die  
25      Stadtbau soll verstärkt in den Neubau und Aufkauf von günstigen Wohnungen  
26      einsteigen sowie ihren Wohnungsbestand weiter ökologisch sanieren. So zeigt zum  
27      Beispiel die Stadt Wien, dass durch kommunale und nicht profitorientierte  
28      Wohnungsbauunternehmen langfristig günstige Mieten auch in einer boomenden Stadt  
29      möglich bleiben.

30      Wir wollen das die Stadtbau GmbH weiterhin als starke Konkurrentin zum freien  
31      Markt auftritt, etwa indem sie ihre Mieten unter dem städtischen Durchschnitt  
32      anbietet. So kann auch der ständige Anstieg der Mieten in der gesamten Stadt  
33      gebremst werden.

34      Wir setzen uns auch dafür ein, dass ein Programm für zusätzliche  
35      sozialverträgliche und bezahlbare Wohnungen mit Mietpreisgarantie initiiert  
36      wird.

37      **Wohnraum schaffen neu denken**

38      Wir setzen uns dafür ein, dass einfallsreiche und innovative Ansätze genutzt  
39      werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. So können beispielsweise durch  
40      Nachverdichtung, Aufstockung oder Ausbau von Dachgeschossen in bereits  
41      bestehenden Wohnquartieren neue Wohnungen entstehen (siehe dazu Kapitel  
42      Stadtentwicklung LINK). Ungenutzte Gewerbegebäude können in Wohnungen  
43      umgewandelt werden. Die Stadt soll hier bei Genehmigungsverfahren unterstützen  
44      und die neuen gesetzlichen Möglichkeiten nutzen.

45      Ebenso unterstützt die Stadt konkret bei der Anbahnung gemeinschaftlicher  
46      Wohnformen, die es ermöglichen, familiäre und nachbarschaftliche Ressourcen zu  
47      bündeln, etwa durch Baugruppen. (siehe dazu Kapitel Stadtentwicklung LINK)

48      **Zweckentfremdungssatzung wieder einsetzen**

49      Wir wollen, dass die von uns erstrittene Zweckentfremdungssatzung  
50      schnellstmöglich wieder eingesetzt wird. Diese lässt unter anderem länger als  
51      drei Monate leerstehende Wohnungen nicht mehr zu. Außerdem verbietet sie die  
52      Umnutzung von Wohnraum für andere Zwecke, wie Ferienwohnungen, Praxen oder  
53      Büros. Auf diese Weise wird dringend benötigter Wohnraum erhalten und die  
54      Zweckentfremdung verhindert.

55       **Leerstandsmanagement und Wohnungstauschbörse einrichten**

56       Die Stadt soll zudem ein Leerstandsmanagement einsetzen. Dieses hat die Aufgabe,  
57       Gebäudebesitzende hinsichtlich Fördermöglichkeiten, Sanierung und Umbau zu  
58       beraten, Nutzungskonzepte zu erstellen und Zwischenlösungen zu finden. Dadurch  
59       soll leerstehender Wohnraum oder auch Geschäftsflächen schnell wieder genutzt  
60       werden können. Mit individueller, gezielter Beratung wird so Wohnraum geschaffen  
61       und erhalten.

62       Wir wollen, dass die Stadt eine Wohnungstauschbörse einrichtet, mit  
63       entsprechender Vermarktung, Organisation und Betreuung. Hier werden  
64       beispielsweise Menschen, deren Wohnung zu groß für sie geworden ist, mit  
65       Menschen auf der Suche nach einer größeren Wohnung zusammengebracht. (siehe dazu  
66       Kapitel Stadtentwicklung LINK).

67       **Wohnheime errichten**

68       Für Studierende, Jugendliche in Schulausbildung und Auszubildende sollen  
69       vermehrt Wohnheime errichtet werden, deren Wohneinheiten nach sozialen Kriterien  
70       vergeben werden.

71       **Sozialquote reformieren**

72       Die Sozialklausel muss weiter ausgebaut werden. Derzeit dürfen bei  
73       Wohnbauprojekten 20 Prozent der Wohnungen eine von der Stadt vorgegebene Miete  
74       nicht überschreiten. Wir wollen diesen Anteil erhöhen, wo es wirtschaftlich  
75       möglich ist. Bestehende Lücken in der Sozialklausel, die Ausnahmen ermöglichen,  
76       wollen wir schließen. Grundsätzlich soll die Sozialquote für jedes neu gebaute  
77       Mehrfamilienhaus gelten.

78       Die Mietpreisbindung für die nach der Sozialklausel errichteten Wohnungen wollen  
79       wir auf mindestens 30 Jahre erhöhen.

80       Die Stadt soll aktiv Bodenpolitik betreiben, also Grundstücke erwerben, um  
81       selbst eine am Gemeinwohl orientierte Stadtentwicklung voranzutreiben. Wenn  
82       Grundstücke nicht durch die Stadtbau selbst entwickelt werden können, ist die  
83       Zusammenarbeit mit nachhaltig orientierten, gemeinnützigen Bauträgern und  
84       Genossenschaften anzustreben. Städtische Grundstücke sollten künftig nur noch im  
85       Erbbaurecht vergeben werden unter Berücksichtigung entsprechender Vorgaben,  
86       welche die Gemeinwohlorientierung gewährleisten.