



Stadt Herzogenaurach · Postfach 12 60 · 91072 Herzogenaurach

Bayerisches Staatsministerium der Justiz

Prielmayerstraße 7
80335 München

Per E-Mail an Maximilian.Engelbrecht@stmj.bayern.de
und Judith.Keller@stmj.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	(09132) / 901	E-Mail	Zimmer-Nr.	Sachbearbeiter / in	Herzogenaurach
D5 – 6220 – I – 15808/2024	61	230	wettstein@herzogenaurach.de	R 201	Anja Wettstein	7. Oktober 2025

Neuerlass der Mieterschutzverordnung

Hier: Stellungnahme der Stadt Herzogenaurach im Rahmen der Anhörung zur Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Sehr geehrter Herr Dr. Engelbrecht,
sehr geehrte Frau Keller,

vielen Dank für die Gelegenheit, Stellung zur Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) vom 3. September 2025 zu nehmen.

Das o.g. Gutachten kommt aufgrund statistischer Auswertungen zum Ergebnis, dass die Stadt Herzogenaurach aus der Gebietskulisse der bislang gültigen Mieterschutzverordnung ausscheiden würde.

Wir möchten Sie bitten, diese Bewertung unter Berücksichtigung unserer Ausführungen zu den Teilbedingungen 4 und 5 sowie der daran anschließend genannten örtlichen Erkenntnisse zu überdenken und die Stadt Herzogenaurach für den geplanten Neuerlass der Mieterschutzverordnung in der Gebietskulisse zu belassen.

Anzeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt sind laut Gutachten auch weiterhin grundsätzlich gegeben. So wird beispielsweise die Teilbedingung 2 („überdurchschnittliche Mietbelastungsquote der Haushalte“) erfüllt. Die weiteren Teilbedingungen werden gemäß statistischer Auswertung nicht erfüllt, wenngleich die Schwellenwerte der Teilbedingungen 4 („geringer Leerstand“) und 5 („große Nachfrage“) nur sehr knapp nicht unterschritten werden. Während wir der analytischen Betrachtung

Stadt Herzogenaurach · Amt für Planung, Natur und Umwelt

Dienstgebäude
Marktplatz 11
Rathaus
91074 Herzogenaurach

Telefon +49 (0) 9132 / 901-0
Telefax +49 (0) 9132 / 901-119

E-Mail rathaus@herzogenaurach.de

Besuchszeiten
Montag 08.30 – 12.30 Uhr
Dienstag 07.30 – 12.30 Uhr 13.30 – 16.00 Uhr
Mittwoch 08.30 – 12.30 Uhr
Donnerstag 08.30 – 12.30 Uhr 15.00 – 18.00 Uhr
Freitag 08.30 – 12.30 Uhr

Stadt- und Kreissparkasse
Erlangen Höchstadt Herzogenaurach
IBAN DE28 7635 0000 0006 0000 11
BIC BYLADEM1ERH

VR Bank Metropolregion Nürnberg eG
IBAN DE74 7606 9559 0001 0922 51
BIC GENODEF1NEA

HypoVereinsbank
IBAN DE75 7632 0072 0006 5049 49
BIC HYVEDEFM417

Deutsche Bank Nürnberg
IBAN DE52 7607 0012 0321 2529 00
BIC DEUTDEM1760

**ÖPNV Haltestellen
VGN An der Schütt
Henne Bus Marktplatz**

Parkplätze
P4 Rathaus

für die Teilbedingungen 1, 2 und 3 zustimmen bzw. dazu keine ergänzenden lokalen Erkenntnisse vorliegen, die eine abweichende Meinung unterstützen würden, kommen wir bei den Teilbedingungen 4 und 5 zu anderen Einschätzungen bzw. möchten die vorliegenden Ergebnisse ergänzen.

Teilbedingung 4 („Leerstandsquote“)

Der Ausgangswert dieses Kriteriums ist den Ergebnissen des Zensus 2022 entnommen und betrug seinerzeit für die Stadt Herzogenaurach 4,3 %. Im Zuge der Fortschreibung der Zensusdaten mittels des empirica-CBRE-Leerstandsindex wurde für Herzogenaurach eine Leerstandsquote von 4,1 % für das Jahr 2023 errechnet. Dieser Wert wurde für die Entscheidung über den Verbleib der Stadt Herzogenaurach in der Gebietskulisse im vorliegenden Gutachten aus dem September 2025 herangezogen.

Hinsichtlich der Methodik zur Fortschreibung der Zensuswerte sehen wir die Verwendung des empirica-CBRE-Leerstandsindex kritisch. Es handelt sich bei den Indexwerten nach Angaben des Unternehmens, welches die Daten bereitstellt, und ausweislich der Erläuterungen im vorliegenden Bericht um Schätzungen der durchschnittlichen Leerstandsquoten. Im Unterschied zu den Zensusdaten handelt es sich nicht um tatsächlich erhobene Werte. Zudem werden die Werte nicht nach einzelnen Gemeinden differenziert, sondern liegen nur für den jeweiligen Landkreis vor. Diese relativ grobe räumliche Auflösung ist vor dem Hintergrund einer bayernweiten Untersuchung einleuchtend, führt aber beim Ziel, einen angespannten Wohnungsmarkt auf Ebene der Gemeinden festzustellen, in Einzelfällen möglicherweise zu einer zu großen Unschärfe, selbst wenn die Fortschreibung anhand dieser Daten nur für ein Jahr erfolgte.

Innerhalb des Landkreises Erlangen-Höchstadt ist ein Gefälle zwischen den eher ländlich geprägten Gemeinden und der Stadt Herzogenaurach als größter kreisangehöriger Gemeinde hinsichtlich der Leerstandsquote anzunehmen, wobei die Quote in den ländlichen Kommunen tendenziell höher, in den Städten Herzogenaurach und Höchstadt dagegen eher niedriger anzusetzen ist. Grundlegend wird diese Annahme durch den Vergleich der für die kreisangehörigen Gemeinden errechneten Werte der Leerstandsquoten gestützt, wenngleich es – vermutlich aufgrund jeweils lokaler, besonderer Umstände – auch Ausnahmen gibt. Dieses Gefälle wird bei der Verwendung des landkreisweiten Durchschnittswertes aus unserer Sicht nicht ausreichend berücksichtigt. Bei einer Fortschreibung mit nach Gemeinden differenzierten Werten kann aufgrund des anzunehmenden niedrigeren Wertes für Herzogenaurach eine stärkere Reduzierung des fortgeschriebenen Wertes vermutet werden, was in der Folge zur Unterschreitung des Grenzwertes für das einschlägige Kriterium führen könnte.

Unabhängig von den vorgenannten Fragen zur räumlichen Differenzierung der Werte für die Fortschreibung sollten die bereits vorliegenden Untersuchungen und Berichte zur Dynamik der Leerstandsquote nicht außer Acht gelassen werden:

Eine gutachterliche Prognose zur Entwicklung der Leerstandsquote wurde im [integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Herzogenaurach](#) bereits im Jahr 2018 vorgenommen. Die Autoren des ISEK 2030 kamen, bezugnehmend auf den Zensuswert von 4,0 % im Jahr 2011, zum Schluss, dass zum Zeitpunkt der ISEK-Erstellung dieser Wert aufgrund der dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung und des anhaltenden positiven Wanderungs- und Geburtsaldos

geringer ausfallen müsse (S. 48). Ausdrücklich wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt auf die zunehmend angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt hingewiesen. Als maßgebliche Gründe wurden die vergleichsweise hohen Mietpreise bei gleichzeitigem Mangel an verfügbaren Mietwohnungen sowie die geringe Leerstandsquote (unter 4 %) benannt (S. 53). Diese Prognose wurde von den Ergebnissen der beiden Gutachten des IWU zur Einführung und zur Fortschreibung der Mieterschutzverordnung aus den Jahren 2019 und 2021 bestätigt. Im Gutachten zur Einführung der Verordnung wurde für die Stadt Herzogenaurach die Leerstandsquote mit 3,7 % für das Jahr 2016 angegeben; im Gutachten zur Fortschreibung wurde für das Jahr 2018 der Wert 3,4 % ermittelt. Auch wenn die Werte des nun vorliegenden und der bereits vorhandenen Gutachten aufgrund der neueren Zensusdaten bzw. ihrer Fortschreibung ins Jahr 2023 nicht exakt vergleichbar sind, bleibt festzustellen: In der Vergangenheit wurde für die Stadt Herzogenaurach mehrfach eine Leerstandsquote von deutlich unter 4,0 % oder eine Abnahme der Werte für die jeweils gewählten Vergleichsjahre festgestellt bzw. prognostiziert. Die nun vorliegende Fortschreibung des Gutachtens zeigt ebenfalls eine Abnahme der Werte im Zeitraum 2022–2023 um 0,2 %. Angesichts der weitgehend unveränderten Rahmenbedingungen vor Ort einerseits sowie der auch landesweit festzustellenden Dynamisierung auf dem Miet- und Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren andererseits kann angenommen werden, dass sich diese Entwicklung über den Zeitraum 2023–2025 fortgesetzt hat. Als maßgebliche lokale Rahmenbedingungen sind die kontinuierliche Zunahme der Einwohnerzahl Herzogenaurachs und die relativ niedrige Zahl neuer Wohnungen, die dem Markt zugeführt werden konnten, zu nennen. In den Gemeinden, die an den Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen angrenzen, ist aufgrund des hohen Siedlungsdrucks realistischerweise ein entsprechender Einfluss auf die Leerstandsquote anzunehmen. Herzogenaurach ist dabei als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort im Übergangsbereich zwischen den ländlich und städtisch geprägten Räumen und in direkter Nachbarschaft zum Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen besonders betroffen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente ist es plausibel, für Herzogenaurach von einer derzeitigen Leerstandsquote unter 4,0 % auszugehen.

Teilbedingung 5 („Wohnversorgungsquote“)

Ausweislich der Erläuterungen zur Berechnung der Wohnversorgungsquote werden anders als bei der Berechnung der Leerstandsquote auch solche Wohnungen miteinbezogen, die beispielsweise als Ferienwohnungen genutzt werden und dem klassischen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Der Schwellenwert des Kriteriums wurde daher höher angesetzt, um dies auszugleichen.

In Gemeinden, in denen ein relativ hoher Anteil an Wohnungen als Ferienwohnungen, Boardinghäuser oder ähnlich geartete Formen des Kurzzeitwohnens (z.B. über Plattformen wie AirBnB u.ä.) vermietet wird, könnte eine lediglich leichte Erhöhung des Schwellenwerts, die offenbar bayernweit einheitlich gewählt wurde, möglicherweise den tatsächlichen Anteil dieser Wohnungen nicht ausreichend berücksichtigen.

In Herzogenaurach bestehen mittlerweile überproportional viele Angebote des Kurzzeitwohnens. Dies mag teils das Ergebnis einer normalen touristischen Entwicklung sein; maßgeblich ist diese Entwicklung jedoch auf die drei vor Ort ansässigen, weltweit agierenden Firmen Schaeffler AG, Puma

SE und Adidas AG zurückzuführen. Mitarbeiter von anderen Standorten aus dem In- oder Ausland werden bei Aufenthalten an den Firmenzentralen in den auf am Markt verfügbaren Unterkünften untergebracht, da die Firmen selbst kaum mehr eigene Unterkünfte für derartige Zwecke vorhalten. Angesichts der relativ hohen Anzahl an Wohnungen, die aufgrund der Vermietung zu Zwecken des Kurzzeitwohnens dem klassischen Mietwohnmarkt nicht zur Verfügung stehen, könnte die tatsächliche Wohnungsversorgungsquote in Herzogenaurach möglicherweise unter 105 % liegen.

Ergänzende lokale Betrachtungen

Der lokale Wohnungsmarkt ist neben der bereits genannten Nähe zum Verdichtungsraum zusätzlich durch den einzigartigen Umstand beeinflusst, dass Herzogenaurach Standort der Firmensitze von gleich drei Weltkonzernen ist. Die hohe Zahl an Arbeitsplätzen vor Ort durch die Firmen Schaeffler AG, Puma SE und Adidas AG führt einerseits zu einer vergleichsweise hohen Zahl an Einpendlern und andererseits zu einer hohen Nachfrage eben dieser Mitarbeiter nach Möglichkeiten, am Ort ihrer Arbeit wohnhaft zu werden. Insgesamt verfügt die Stadt Herzogenaurach bei ca. 25.300 Hauptwohnsitzen über rd. 24.800 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, zu denen rd. 19.800 Einpendler gehören. Dies führt zu zusätzlichem Druck auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt, was sich in der Konsequenz durch teils extreme Preissprünge bei Mieten und Grundstückspreisen äußert.

Der Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024 liegt im Bereich der Kernstadt Herzogenaurachs zwischen 500 € und 665 € pro Quadratmeter für baureifes Land. Erfahrungsgemäß werden jedoch bereits seit einigen Jahren Preise von teils über 1000 € pro Quadratmeter aufgerufen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage und der begrenzten Verfügbarkeit ist eine Stabilisierung der Preise unwahrscheinlich.

Über die Vergabe städtischer Baugrundstücke nach bestimmten Vergabekriterien sowie eine mit der Lebenshilfe Erlangen-Höchstadt gemeinsam eingerichtete „Koordinierungsstelle Wohnraum“ versucht die Stadt Herzogenaurach, Bauwillige und Wohnungssuchende mit Grundstücken für Wohnbebauung bzw. Mietwohnungen zu versorgen. Die Wartelisten sind lang, es ist eine anhaltend hohe Nachfrage sowohl nach Baugrundstücken als auch nach Mietwohnungen zu verzeichnen.

Auf der Warteliste der „Koordinierungsstelle Wohnraum“ waren im September 2025 rund 770 Anfragen vermerkt. Abzüglich der zwischenzeitlich erfolgreich vermittelten oder aus sonstigen Gründen entfallenen Anfragen (insgesamt knapp 100) sind damit seit Mai 2022 rund 340 neue Anfragen bei der Koordinierungsstelle eingegangen. Hinter einer Anfrage kann sowohl eine einzelne Person als auch z.B. eine mehrköpfige Familie stehen. Insofern ist die Anzahl der betroffenen Personen deutlich größer als die reine Anzahl der Anfragen.

Nach Auskunft der „Koordinierungsstelle Wohnraum“ lassen sich insbesondere die Anfragen aus der jüngeren Vergangenheit vermehrt der Bevölkerungsgruppe der älteren Menschen zuordnen. Diese Feststellung, sowie der Umstand, dass rund 70 % aller Anfragen von Personen stammen, die bereits in Herzogenaurach wohnen, könnte auf eine zunehmende Verschärfung von Verdrängungseffekten aufgrund steigender Mieten hinweisen.

Zum Schutz der besonders von derartigen Effekten gefährdeten Bevölkerungsgruppen ist das Fortbestehen der Maßnahmen zum Mieterschutz, insbesondere der Mietpreisbremse und der verschärften Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen, unabdingbar.

Um den Herzogenauracher Bürgern sowohl bei der Vermietung als auch bei der Anmietung von Wohnobjekten eine Hilfestellung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu geben und um die oben genannten „Werkzeuge“ des Bürgerlichen Gesetzbuches sicher anwenden zu können, hat die Stadt Herzogenaurach nach der erstmaligen Aufnahme in die Mieterschutzverordnung beschlossen, den [ersten qualifizierten Mietspiegel für Herzogenaurach](#) erstellen zu lassen. Bei diesem Prozess waren die örtlichen Mieter- und Vermieterverbände als jeweilige Interessenvertreter beteiligt. Der Mietspiegel ist seit dem 1. Oktober 2024 gültig. Die Arbeiten zur Fortschreibung sollen im Frühjahr 2026 aufgenommen werden.

Trotz der Schaffung von Baurecht im ehemals militärisch genutzten Areal Herzo Base bzw. durch die Ausweisung weiterer kleinerer Baugebiete in den vergangenen Jahren kann der Bedarf an Wohnungen vor dem Hintergrund der weiteren Zunahme der Bevölkerung Herzogenaurachs bei Weitem nicht gedeckt werden. Diese Einschätzung wird vom Rückgang der Wohnversorgungsquote um 0,5 % im Zeitraum 2017-2022 (Teilbedingung 3) unterstrichen. Weitere geplante Wohngebiete können teilweise aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zumindest nicht kurzfristig realisiert werden, so dass die Schaffung von Wohnungen in den kommenden Jahren im Wesentlichen über bestehendes, aber bisher nicht genutztes Baurecht sowie eine moderate Nachverdichtung im Bestand erfolgen muss. Letzteres ist durch die Aufnahme der Stadt Herzogenaurach in die Gebietsbestimmungsverordnung Bau nach § 201a Baugesetzbuch im Jahr 2022 erleichtert worden. Die von § 201a BauGB benannten Möglichkeiten werden seitens der Stadt unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung genutzt, um mit einer angemessene Nachverdichtung zur Linderung des bestehenden Wohnungsmangels beizutragen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister
Stadt Herzogenaurach