

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
V/50/WM021 T.2442

Verantwortliche/r:
Sozialamt

Vorlagennummer:
50/163/2019

Aktuelle Lage und Bedarfe auf dem Erlanger Wohnungsmarkt

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Sozialbeirat	09.07.2019	Ö	Kenntnisnahme	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	09.07.2019	Ö	Kenntnisnahme	
Stadtrat	25.07.2019	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen
GEWOBAU

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Die Lage auf dem Erlanger Wohnungsmarkt ist – wie in allen großen Städten - angespannt und dennoch ist erstmals erkennbar, dass die wohnungspolitischen Maßnahmen der Stadt Erlangen greifen:

1. Die Anzahl der Sozialwohnungen ist – durch die Wohnungsbauoffensive der GEWOBAU - nach jahrelangem Rückgang erstmals wieder gestiegen
2. Gleichzeitig ist die Zahl der Antragsteller*innen auf eine geförderte Wohnung gesunken.

Folgende Einzelaussagen lassen sich aus den vorliegenden Zahlen (siehe Anlage) ableiten und sollten aus Sicht des Sozialamtes auch weiterhin für die Wohnungspolitik wegweisend sein:

- Der Bestand an Sozialwohnungen ist in den vergangenen Jahren stark gesunken. Aufgrund einiger Baumaßnahmen zeigt sich seit 2017 nach jahrelangem Rückgang wieder eine positive Tendenz. Dennoch fehlt es weiterhin an bezahlbarem Wohnraum. Bis Ende 2021 werden weitere ca. 250 Wohnungen aus der Bindung fallen. Der Bau neuer Sozialwohnungen ist weiterhin dringend erforderlich.
- Der Bestand an großen Sozialwohnungen (5 Zimmer oder größer) ist verschwindend gering. Auch für diese Wohnungen besteht jedoch ein Bedarf.
- Der Belegrechtsvertrag, mit welcher sich die GEWOBAU zur Bereitstellung von 598 Belegrechtswohnungen verpflichtet hat, ist noch nicht erfüllt. Zum Stichtag 31.12.2018 sind 564 Mietverhältnisse aktiv. Insbesondere in der derzeitigen Situation am Wohnungsmarkt ist der Belegrechtsvertrag ein sehr wichtiges Instrument um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen.
- Zwingend erforderliche Wohnungsbauprojekte der GEWOBAU, des ESW und der Dawonia (ehemals GBW Gruppe) befinden sich aktuell in der Durchführung und in der Planung.
- Die Zahl der Wohnpartnerschaften im Projekt „Wohnen für Hilfe“ ist geringfügig gestiegen.
- Die Zahl der Bewohner*innen von Verfügungswohnungen ist – entgegen der strategischen Ausrichtung nach den Sanierungen im Jahr 2013 - deutlich angestiegen. Die Kapazitäten an zu belegenden Obdachlosenunterkünften sind erschöpft. Eine vorübergehende Unterbringung in Gästehäusern oder Pensionen ist oftmals unumgänglich.

- Aufgrund der geringen Zahl an zu vermittelnden Wohnungen gelingt es nur bedingt eine Fluktuation in den Obdachlosenunterkünften herzustellen. Letzte Alternative ist daher die Neuvermietung von Wohnraum und Nutzung als Obdachlosenunterkünfte.
- Die Anzahl der Anträge auf Sozialwohnungen ist rückläufig; folgende Gründe sind für diese Entwicklung maßgeblich:
 - In den vergangenen zwei Jahren wurden ca. 240 neue EOF – Wohnungen bezugsfertig und an Antragsteller*innen vermittelt.
 - Viele in Erlangen lebende Flüchtlinge wurden zwischenzeitlich anerkannt und auch mit Wohnraum versorgt.
 - Die Wartezeiten insbesondere für große Wohnungen sind sehr lange; oftmals müssen Familien Jahre auf ein Angebot warten und verzichten daher auf eine erneute Antragstellung.

Dennoch sind (Stand 31.12.2018) noch ca. 1.600 Antragssteller*innen unversorgt. Innerhalb dieser insgesamt rückläufigen Gesamtantragszahl ist eine Steigerung der Anzahl der wirklich dringenden Fälle (i.d.R. drohende Obdachlosigkeit) spürbar.

- 50% der Antragssteller*innen sind 1-Personen-Haushalte; für diese Haushalte werden 2-Zimmer- Wohnungen als notwendig erachtet. Weitere 20% der Antragssteller*innen sind 4-Personen-Haushalte oder größer.
- Knapp 90% der Antragssteller*innen befinden sich in der EOF-Einkommensstufe I. Davon sind knapp 50% 1-Personen-Haushalte und ca. 22% 4-Personen-Haushalte oder größer. Es werden daher überwiegend Wohnungen für die EOF-Einkommensstufe I benötigt. Insbesondere sind 2-Zimmer-Wohnungen für 1-Personen-Haushalte und große Wohnungen für Familien erforderlich.
- Die Anzahl der Wohnungsvermittlungen ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig gestiegen. Es konnten ausschließlich 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen und wenige 4-Zimmer-Wohnungen vermittelt werden.
- Knapp 20% der Wohnungsantragssteller*innen sind keine Erlanger Bürger*innen, haben aber den Wunsch eine geförderte Wohnung in Erlangen anzumieten.
- Ca. 7% der vermittelten Wohnungen wurden an auswärtige Wohnungsantragssteller*innen vermittelt.
- Die Anzahl der Haushalte, die einkommensorientierte Förderung (EOF) erhalten, hat sich in den letzten Jahren mehr als verdoppelt. Durch die Fertigstellung weiterer, der einkommensorientierten Förderung unterliegender Neubaumaßnahmen, ist ein weiterer Anstieg der Anträge zu erwarten.

Der Bedarf, neue Sozialwohnungen zu bauen, ist offensichtlich. Daneben gilt es jedoch auch kreative Lösungen zu finden und zu forcieren, um den vorhandenen Wohnraum zu nutzen und Eigentümer zu gewinnen, vorhandenen Wohnraum anzubieten. Folgende Maßnahmen wurden ergriffen:

- Es fanden Gespräche mit der GEWOBAU bezgl. der Grundsätze der Wohnungsvergabe statt. Zudem wurde die schnellstmögliche Erfüllung des Belegrechtsvertrages eingefordert.
- Mit Vertretern der Regierung von Mittelfranken wurden Absprachen über einen sozialverträglichen Einkommensmix getroffen (Grundsatz Einkommensstufe 1: 45 %; Einkommensstufe 2: 40 % und Einkommensstufe 3: 15 %). Auch die Wohnungsgrößen werden mit den Bedarfen der Antragsteller abgestimmt.
- Referat V und Amt 50 haben Gespräche mit vielen großen Vermietern gesucht und Kooperationen angestrebt. Erste Ergebnisse zeichnen sich bei der Zusammenarbeit in der präventiven Arbeit und bei der Anmietung einzelner Wohnungen als Verfügungswohnungen ab.

- Sechs im Eigentum der Stadt stehende Wohnungen wurden durch Amt 24 saniert. Diese werden voraussichtlich zum 01.07.2019 an ehemalige Bewohner*innen von Verfügungswohnungen vermietet. Eine Vorauswahl der Mieter und eine evtl. erforderliche Unterstützung beim Umzug erfolgt durch den sozialpädagogischen Dienst der Abteilung Wohnungswesen.
- Der sozialpädagogische Dienst der Abteilung Wohnungswesen wurde personell verstärkt um in dieser prekären Situation durch die präventive Arbeit Wohnungslosigkeit zu verhindern.

Anlagen: Präsentation „Bericht des Sozialamtes zum sozialen Wohnungsmarkt in Erlangen“

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
IV. Zum Vorgang