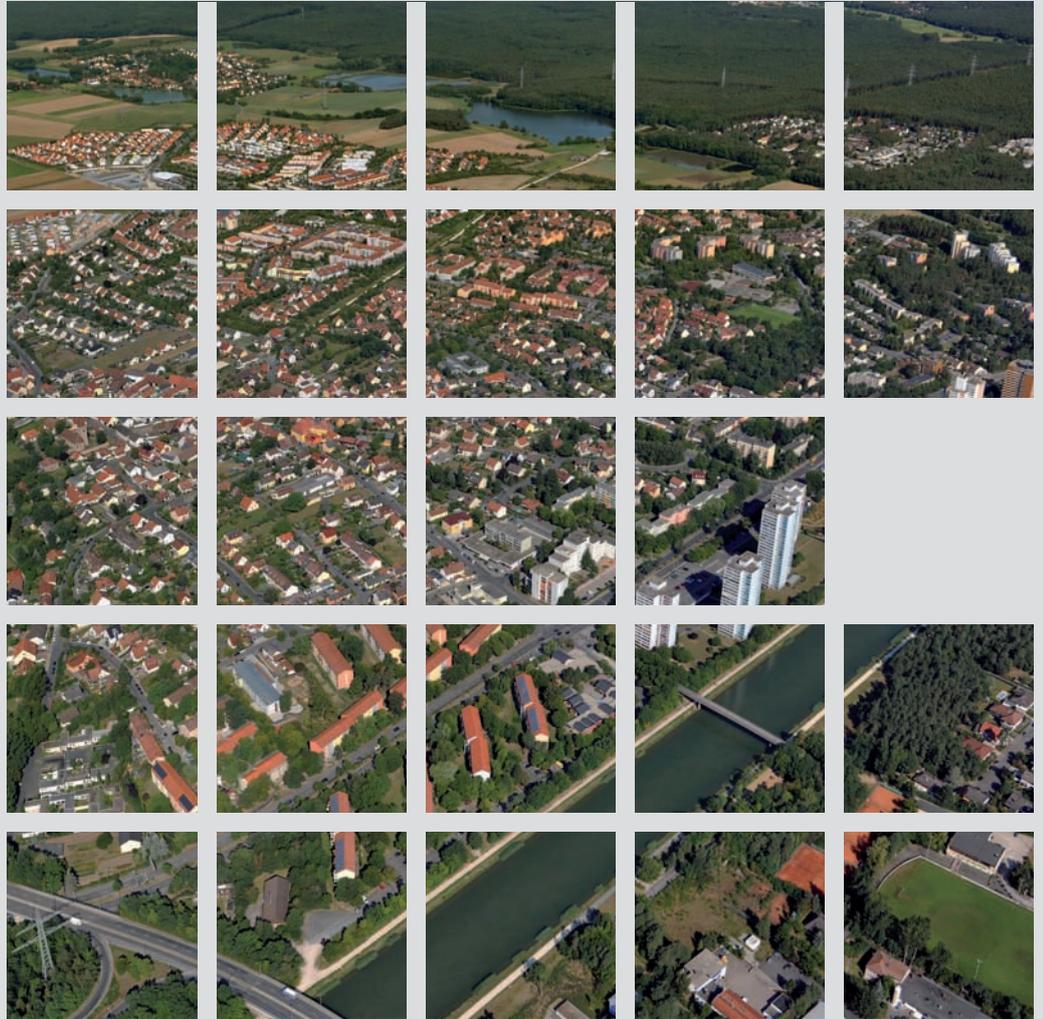


Wohnungsbericht 2012



REFERAT FÜR PLANEN UND BAUEN

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG

NUMMER
02

BAUREFERAT STADT ERLANGEN

Impressum

Herausgeber:
Stadt Erlangen
Referat VI – Planen und Bauen
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Gebbertstraße 1
91052 Erlangen

Inhaltliche Bearbeitung und Redaktion:
Carsten Heuer
Till Zwißler

Layout: Stadt Erlangen
nach einer Musterbroschüre des Baureferates
der Stadt Erlangen erstellt durch Selzer-
Grafik, Nürnberg

Januar 2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

Erlangen gehört zu den nachhaltig wachsenden Städten in Deutschland. So ist die Zahl der Einwohner, der Haushalte und der Wohnungen in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Für die Bürgerinnen und Bürger wird dies durch die rege Bautätigkeit an vielen Stellen im Stadtgebiet sichtbar.

In einer wachsenden Stadt kommt der laufenden Beobachtung des Wohnungsmarkts und der regelmäßigen Auswertung der spezifischen Daten hohe Bedeutung zu.

Der Wohnungsbericht 2012 erfüllt diese Aufgabe. Er bietet ein ganzheitliches Bild, in dem alle Aspekte und Facetten des Wohnens in Erlangen beleuchtet werden. Der Bericht zeigt das gesamte Wirken der Stadt Erlangen am Wohnungsmarkt auf und gibt einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungen.

Die Präsentation der gesammelten Daten findet im Bericht auf Ebene der statistischen Bezirke statt. Dies ermöglicht einen Vergleich zwischen einzelnen Stadtteilen und verdeutlicht die Zusammenhänge im Stadtgefüge. Auch sind regionale Vergleichsdaten der Nachbarstädte und der benachbarten Landkreise enthalten, um die Position Erlangens in der Metropolregion zu verdeutlichen.

In Zukunft wird der Bericht in einem zweijährigen Abstand erscheinen. Diese mittelfristige Perspektive ermöglicht die Abbildung wirklicher Tendenzen, da Veränderungen innerhalb eines Jahres aufgrund der mehrjährigen Laufzeiten von Planungs- und Bauprozessen für sich genommen nicht repräsentativ sind.

Der Wohnungsbericht richtet sich an den Stadtrat, die Stadtverwaltung und alle Handelnden am Erlanger Wohnungsmarkt. Er stellt eine gute Grundlage dar, auf der zielgerichtete und bedarfsgerechte Entscheidungen über die zukünftige Stadtentwicklung und den Bau neuer Wohnungen getroffen werden können.

Denn eines ist klar: Erlangen wird aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum weiter wachsen. So geht die Bevölkerungsprognose in ihrer mittleren Variante von einem Anstieg der Bevölkerung um rund 4.500 auf dann etwa 110.500 Einwohner im Jahr 2027 aus. Die Möglichkeit des Zuzugs weiterer Haushalte wird jedoch alleine von der Errichtung neuer Wohnungen abhängen.

Die Verwaltung erarbeitet deshalb auf Grundlage des Wohnungsberichts 2012 ein Strategiepapier zur Entwicklung von neuem Wohnraum in Erlangen.

Für den Moment wünsche ich Ihnen eine anregende und informative Lektüre mit erhellenden Erkenntnissen über die Situation auf dem Erlanger Wohnungsmarkt. Lassen Sie uns zusammen darüber hinaus weiterhin positiv auf die zukünftige Entwicklung unserer Stadt blicken.



A handwritten signature in black ink, which appears to be 'S. Balleis'.

Dr. Siegfried Balleis
Oberbürgermeister

BAUREFERAT STADT ERLANGEN



Vorwort.....	1
Inhalt.....	3
1. Überblick.....	4
2. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot.....	6
2.1 Bevölkerungsentwicklung.....	6
2.2 Entwicklung der Haushalte.....	9
2.3 Entwicklung Wohnungsbestand.....	11
3. Mietwohnungsmarkt.....	15
3.1 Entwicklung Mietwohnungsmarkt.....	15
3.2 Wohngeld.....	16
3.3 Öffentliche Förderung von Mietwohnungen.....	17
3.4 Sozialer Mietwohnungsbau.....	17
4. Wohneigentumsmarkt.....	19
4.1 Entwicklung Wohneigentumsmarkt.....	19
4.2 Öffentlich gefördertes Wohneigentum.....	20
5. Teilmärkte und Teilbereiche.....	21
5.1 Wohnen im Alter.....	21
5.2 Studentisches Wohnen.....	22
5.3 Obdachlose.....	23
6. Mobilisierung von Wohnbauland.....	24
6.1 Maßnahmen der Stadt Erlangen.....	24
6.2 Mobilisierung durch Innenentwicklung.....	24
6.3 Mobilisierung durch Außenentwicklung.....	26
7. Zusammenfassung und Ausblick.....	27
Ansprechpartner Stadt Erlangen.....	28
Quellenverzeichnis.....	28
Statistische Bezirke der Stadt Erlangen.....	29

1. Überblick

Bevölkerungsentwicklung

- 105.964 Einwohner (EW) mit Hauptwohnsitz lebten zum 31.12.2011 in Erlangen. Dies ist ein Anstieg um 2.575 EW bzw. 2,5 % gegenüber dem Jahr 2006.
- In den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth ist die Bevölkerung gegenüber dem Jahr 2006 ebenfalls gewachsen um 0,5 % bzw. 4,2 %.
- Der Bevölkerungszuwachs geht auf überregionale Wanderungsgewinne aus dem Bundesgebiet und dem Ausland zurück.

(siehe ab Seite 6)

Entwicklung der Haushalte

- 52.734 Haushalte der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz bestanden zum 31.12.2011 in Erlangen. Dies ist ein Anstieg um rund 2.550 bzw. 5,1 % gegenüber dem Jahr 2006.
- Der Anteil der Einpersonenhaushalte in Erlangen nimmt zu.
- Der Anteil der Familienhaushalte in Erlangen nimmt ab.

(siehe ab Seite 9)

Wohnungsangebot

- 57.525 Wohnungen (Whg.) gab es zum 31.12.2011 in Erlangen. Dies ist ein Anstieg um rund 2.890 Whg. bzw. 5,3 % gegenüber dem Jahr 2006.
- In den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth ist die Zahl der Wohnungen gegenüber dem Jahr 2006 ebenfalls gestiegen um 1,4 % bzw. 2,4 %.
- In Erlangen wurde in den letzten fünf Jahren neuer Wohnraum verstärkt im Segment der kleineren Wohnungen (1 bis 2 Räume) geschaffen.

(siehe ab Seite 11)

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

- 2011 wurden 660 neue Wohnungen (Whg.) genehmigt. Hiervon waren 108 Whg. bzw. 16,4 % Einfamilienhäuser (Wohngebäude mit einer Wohnung). Zwischen 2001 und 2011 sind durchschnittlich rund 460 Wohnungen pro Jahr genehmigt worden.
- Die Zahl der Baufertigstellungen lag 2011 bei 671 Wohnungen (Whg.). Hiervon waren 76 Whg. bzw. 11,3 % Einfamilienhäuser. Zwischen 2001 und 2011 sind durchschnittlich rund 350 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt worden.

(siehe Seite 12)

Wohnflächenversorgung

- Die Wohnflächenversorgung lag im Jahr 2011 bei 43,0 m² Wohnfläche je Einwohner (bezogen Bevölkerung mit Hauptwohnsitz und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden). Dies ist ein Anstieg um 1,0 m² bzw. 2,4 % gegenüber dem Jahr 2006.
- Die Belegungsdichte lag im Jahr 2011 bei 1,84 Einwohnern je Wohnung (bezogen auf Bevölkerung mit Hauptwohnsitz und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden). Dies ist ein Rückgang um 2,7 % gegenüber dem Jahr 2006.

(siehe ab Seite 13)

Entwicklung Mietwohnungsmarkt

- Die Mietpreise von Wohnimmobilien in Erlangen gehören nach denen in München zu den höchsten in Bayern. Im Vergleich mit Nürnberg und Fürth weist Erlangen bis zu 20 % bzw. bis zu 30 % höhere Mietpreise auf.
- Nach den Auswertungen des Immobilienverbandes Deutschlands (IVD) sind die Mietpreise in Erlangen bei Neuvermietungen in den meisten Objektklassen zwischen 2001 und 2011 um über 25 % gestiegen. In Nürnberg und Fürth sind ähnliche Steigerungsraten zu verzeichnen.

(siehe ab Seite 15)

Sozialer Mietwohnungsbau

- Im Jahr 2011 gab es insgesamt 3.406 Sozialmietwohnungen. In den letzten 10 Jahren ist ihre Anzahl um rund 1.970 Wohnungen zurückgegangen, da viele Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen sind.
- Die Nachfrage nach Sozialmietwohnungen übertraf das Angebot bei Weitem. Im Jahr 2011 konnte 445 Haushalten eine Wohnung vermittelt werden. Dies waren rund 33 % aller vorgemerkten Haushalte.

(siehe ab Seite 17)

Entwicklung Wohneigentumsmarkt

- Die Kaufpreise von Wohnimmobilien in Erlangen gehören nach denen in München zu den höchsten in Bayern. Im Vergleich mit Nürnberg und Fürth weist Erlangen bis zu 15 % bzw. bis zu 25 % höhere Kaufpreise auf.
- Nach den Auswertungen der Kaufpreissammlung sind die Kaufpreise in Erlangen im Vergleich zu 2009 merklich gestiegen. In Nürnberg und Fürth liegen ähnliche Steigerungsraten vor.

(siehe ab Seite 19)

Studentisches Wohnen

- 26.005 Studierende waren im Jahr 2011 an der Friedrich-Alexander-Universität am Standort Erlangen eingeschrieben. Dies ist ein Anstieg um rund 5.900 bzw. 29,4 % gegenüber dem Jahr 2006. Der hohe Anstieg ist vor allem auf den doppelten Abiturjahrgang 2011 zurückzuführen.
- In Erlangen gab es im Jahr 2011 3.413 geförderte Wohnheimplätze für Studierende. Das Verhältnis Studierende zu Wohnheimplätzen (Wohnplatzquote) war mit 13,2 % auf dem niedrigsten Stand seit 2001.

(siehe Seite 22)

Abb. 1: Regionalvergleich 2011

Wohnbevölkerung Wohnungsbestand Wirtschaftliche Kennzahlen	Stadt Erlangen	Nachbarstädte		benachbarte Landkreise		
		Nürnberg	Fürth	Erlangen - Höchststadt	Forch- heim	Fürth
Hauptwohnbevölkerung 31.12.2011	105.964	503.402	118.538	132.049	113.207	115.628
Veränderung gegenüber 31.12.2006	+ 2.575	+ 2.507	+ 4.771	+ 1.261	- 190	+ 1.425
Wohnungsbestand (Whg.) 31.12.2011	57.525	266.800	59.497	59.193	50.774	54.189
Veränderung gegenüber 31.12.2006	+ 2.887	+ 3.668	+ 1.420	+ 2.306	+ 1.336	+ 1.657
Belegungsdichte [EW/Whg.] 31.12.2011	1,8	1,9	1,9	2,2	2,2	2,1
Pro-Kopf-Wohnfläche [m ²] 31.12.2011	43,0	39,3	40,9	47,4	47,4	45,8
Baugenehmigungen Whg. 2011	660	1.550	407	539	456	407
genehmigte Whg. je 10.000 EW	62	31	34	41	40	35
Baufertigstellungen Whg. 2011	671	1.068	330	527	368	482
fertiggestellte Whg. je 10.000 EW	63	21	28	40	33	42
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2011	85.302	270.750	39.652	40.944	25.230	21.619
Arbeitslosenquote [%] 30.06.2011	3,7	7,8	6,4	2,1	2,7	3,0

2. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

2.1 Bevölkerungsentwicklung

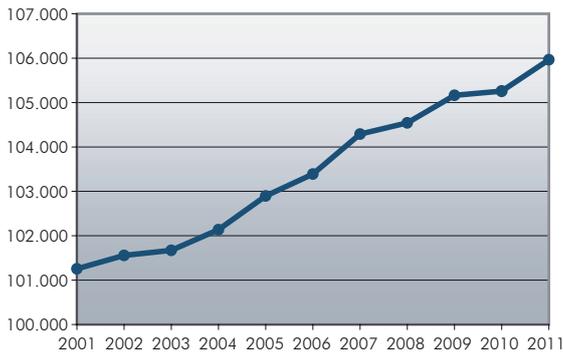
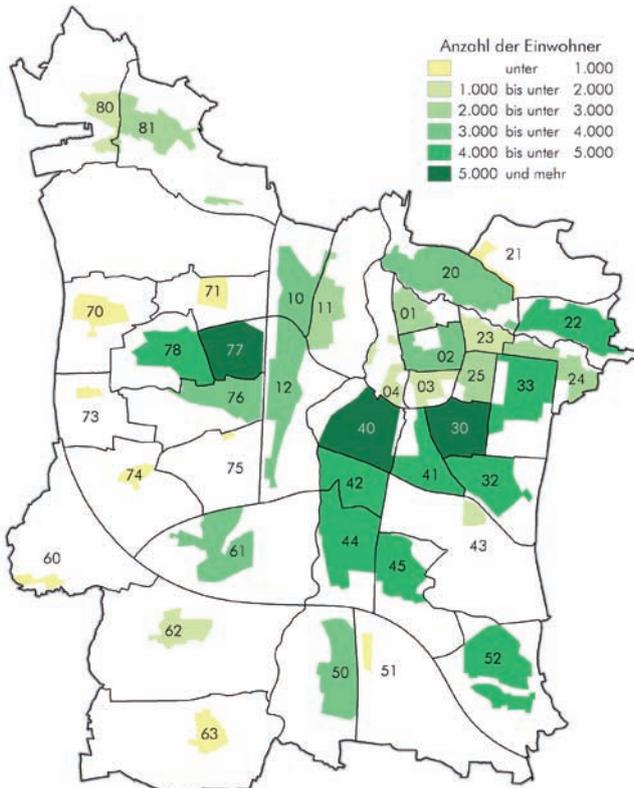


Abb. 2: Bevölkerung Hauptwohnsitz 2001 - 2011

Im Jahr 2011 lebten 105.964 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Erlangen. Im Vergleich zum Vorjahr (2010) ist dies ein Anstieg um rund 700 Einwohner und im Vergleich zu 2006 ein Anstieg um rund 2.550 Einwohner bzw. 2,5 %. Zwischen 2001 und 2011 ist die Bevölkerungszahl um durchschnittlich rund 470 Einwohner pro Jahr gestiegen (Abb. 2).

Erlangen gehört damit zu den stark wachsenden Städten in Deutschland. Die Steigerungsraten können mit denen von Ingolstadt oder Ulm verglichen werden.

Abb. 3: Anzahl der Einwohner in den statistischen Bezirken Stand 31.12.2011



Im Jahr 2011 wurden 15.774 Einwohner mit Nebenwohnsitz in Erlangen geführt; somit lag die Zahl der Wohnberechtigten bei rund 121.700 Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

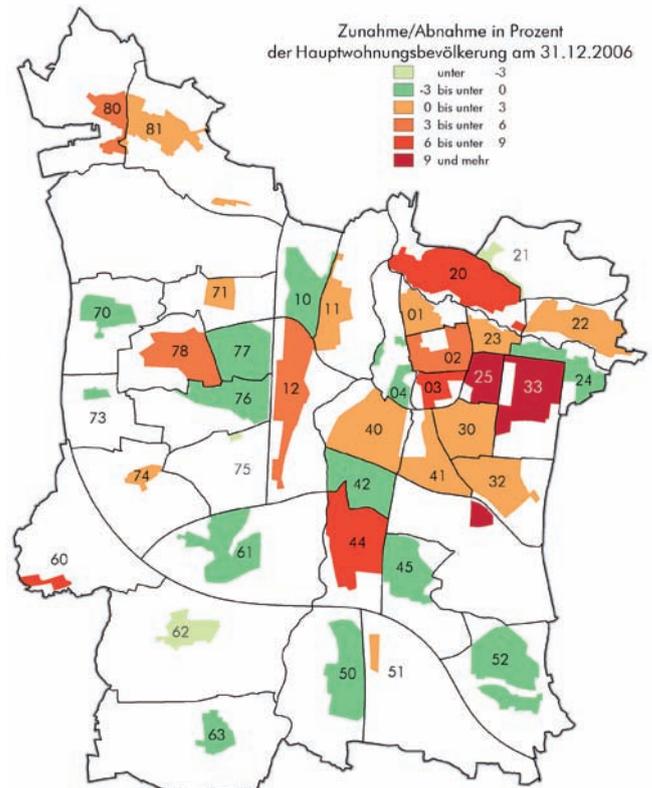
Die einwohnerstärksten Bezirke sind Anger (40), Röthelheim (30) und Büchenbach Nord (77) mit jeweils mehr als 5.000 Einwohnern (Abb. 3).

In den einzelnen Bezirken hat sich die Einwohnerzahl in den letzten 5 Jahren unterschiedlich entwickelt (Abb. 4).

Zuwächse lagen dort vor, wo neue Wohnungen entstanden sind, die von neuen Bewohnern bezogen werden konnten. Im neuen Stadtteil Röthelheimpark (33) lag mit rund 35 % der größte Zuwachs vor. Auch weisen die Bezirke Stubenloh (25), Bachfeld (44), Rathausplatz (03) und der Burgberg (20) überproportionale Zuwächse auf.

Eine Abnahme der Bevölkerung lag in Bezirken vor, in denen es im Vergleich zu 2006 weniger Familienhaushalte und mehr Einpersonen- und Paarhaushalte gibt.

Abb. 4: Bevölkerungsveränderung in den statistischen Bezirken von 2006 bis 2011



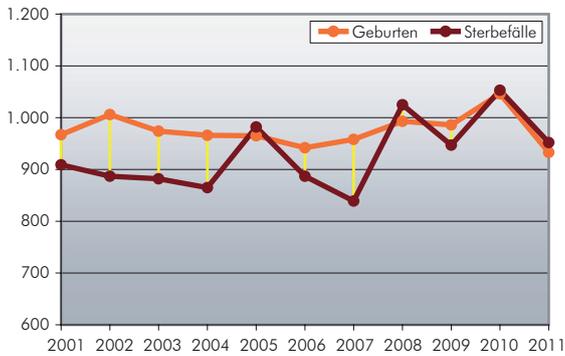


Abb. 5: Natürliche Bevölkerungsbewegung 2001 – 2011

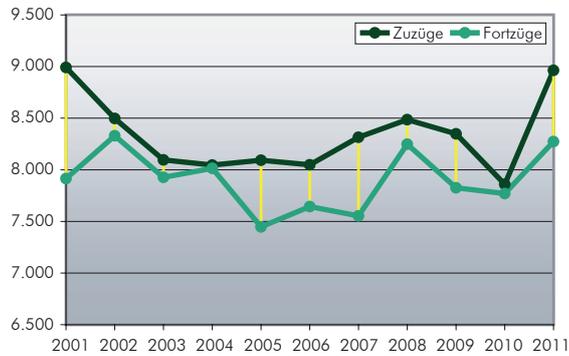


Abb. 6: Wanderungsbewegung 2001 – 2011

Wachstum durch Wanderungsgewinne

Zwischen 2001 und 2011 gab es einen Geburtenüberschuss bei durchschnittlich rund 975 Geburten gegenüber rund 930 Sterbefällen pro Jahr (Abb. 5). Im gleichen Zeitraum lag ein wesentlich höherer Wanderungsgewinn mit durchschnittlich rund 8.340 Zuzügen gegenüber rund 7.900 Fortzügen pro Jahr vor (Abb. 6). Das Bevölkerungswachstum ist somit auf den Wanderungsgewinn zurückzuführen. Gründe für einen Zuzug nach Erlangen sind in der Regel ein Arbeitsplatz oder ein Studienplatz vor Ort.

Rund 57 % der Zuziehenden nach Erlangen im Jahr 2011 waren zwischen 18 und unter 30 Jahren alt; in dieser Altersgruppe gab es im Vergleich mit den Fortziehenden einen Wanderungsgewinn von über 1.200 Personen. In allen

anderen Altersgruppen lag dagegen ein Wanderungsverlust vor. Ein Teil des Verlustes ist auf Umzüge von ab 30jährigen ins Umland nach der Familiengründungsphase zurückzuführen, da dort in Teilen ein preiswerteres und größeres Angebot an Wohnraum zu finden ist.

Eine räumliche Aufschlüsselung der Wanderungsströme zeigt, dass der Wanderungsgewinn und das Bevölkerungswachstum in Erlangen im Wesentlichen auf einen überregionalen Zuzug aus Deutschland und dem Ausland zurückzuführen ist (Abb. 7). So liegen im regionalen Vergleich bis auf einen Wanderungsgewinn mit dem Landkreis Fürth Wanderungsverluste an die Nachbarstädte Nürnberg und Fürth und die benachbarten Landkreise Erlangen-Höchstadt und Forchheim vor.

Abb. 7: Wanderungsströme in Erlangen 2011

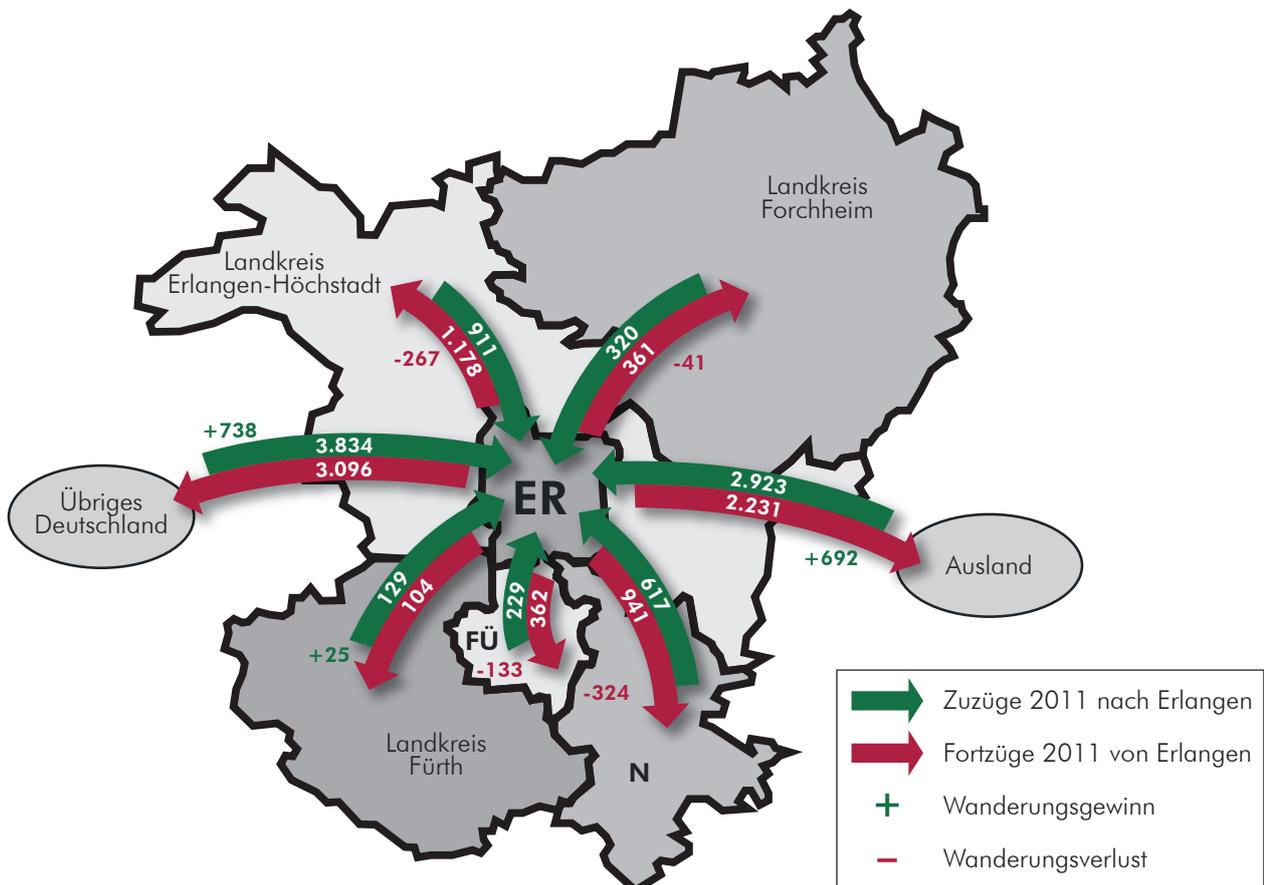


Abb. 8: Anteil der unter 16-Jährigen an der Hauptwohnbevölkerung in den statistischen Bezirken Stand 31.12.2011

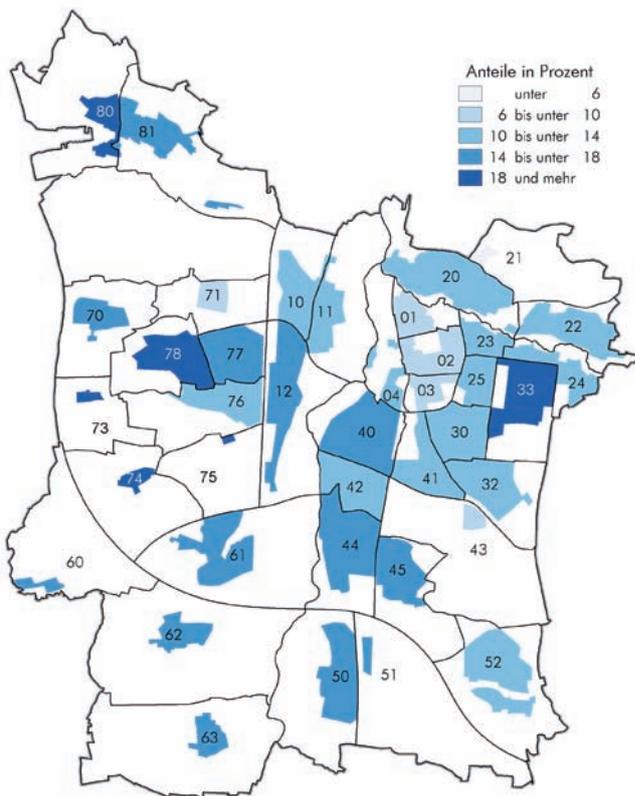
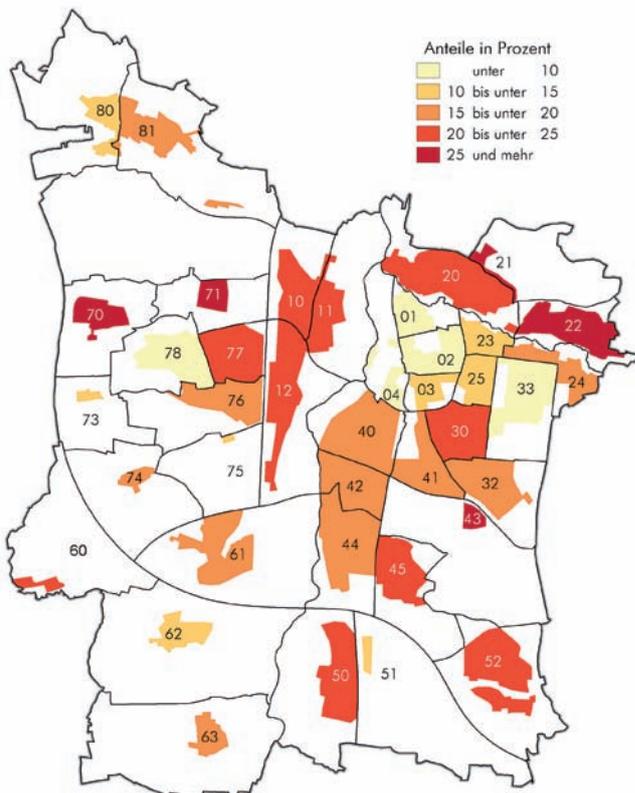


Abb. 9: Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Hauptwohnbevölkerung in den statistischen Bezirken Stand 31.12.2011



Altersaufbau der Bevölkerung

Das Durchschnittsalter der Erlanger Bevölkerung beträgt im Jahr 2011 41,5 Jahre. In Bayern lag das Durchschnittsalter bei 43,2 Jahren und in den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth bei 43,6 Jahren bzw. 42,8 Jahren. Erlangen ist damit eine vergleichsweise junge Stadt, was auf die Studierenden vor Ort zurückgeführt werden kann.

Im Jahr 2006 lag das Durchschnittsalter in Erlangen noch bei 40,9 Jahren.

Bevölkerung unter 16 Jahren

Der Anteil der Erlanger Bevölkerung unter 16 Jahren beträgt im Jahr 2011 13,9 %. Im Jahr 2006 lag der Anteil noch bei 14,5 %; er hat somit in den letzten fünf Jahren abgenommen.

Die großen Neubaugebiete Röthelheimpark (33) und Büchenbach-West (78) haben mit jeweils rund 25 % den höchsten Anteil der unter 16jährigen im Stadtgebiet (Abb. 8). Vor allem Familienhaushalte haben hier in den letzten Jahren das neu geschaffene Angebot an Wohnungen nachgefragt und sind zugezogen.

In der Innenstadt ist der Anteil der unter 16-jährigen geringer als in anderen Stadtbezirken; hier leben weniger Familienhaushalte.

Bevölkerung ab 65 Jahren

Der Anteil der Erlanger Bevölkerung ab 65 Jahren beträgt im Jahr 2011 18,6 %. Im Jahr 2006 lag der Anteil bei 18,4%.

Die Bezirke Meilwald (21), Forschungszentrum (43) und In der Reuth (71) haben mit rund 69 %, 35 % bzw. 40 % den höchsten Anteil der ab 65jährigen im Stadtgebiet (Abb. 9). Im Meilwald (21) und Forschungszentrum (43) befinden sich Wohn- und Pflegeheime. „In der Reuth“ (71) ist ein Einfamilienhausgebiet, das ab Ende der 1970er Jahre entstanden ist; hier gibt es noch überwiegend die gleichen Bewohner aus der Zeit des Erstbezugs.

Den niedrigsten Anteil der ab 65jährigen haben mit 5,2 % bzw. 6,1 % die großen Neubaugebiete Büchenbach-West (78) und Röthelheimpark (33).

2. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

2.2 Entwicklung der Haushalte

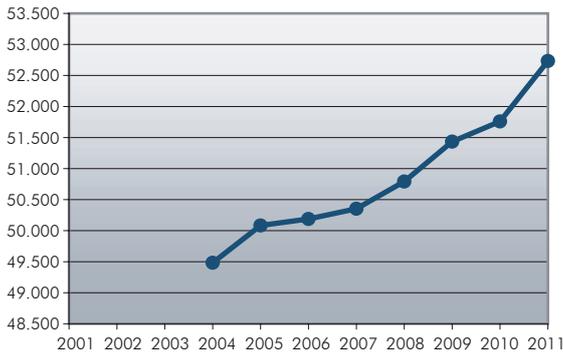
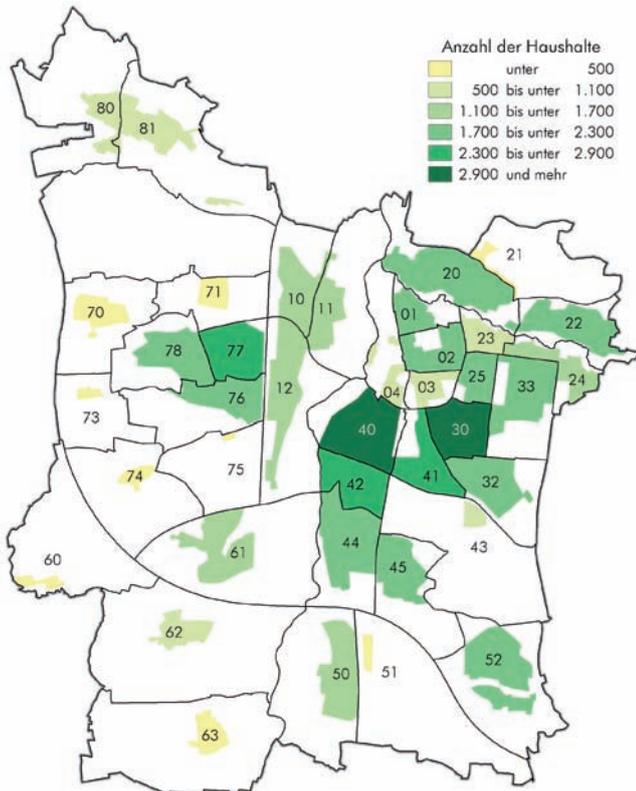


Abb. 10: Haushalte der Hauptwohnbevölkerung 2004 – 2011

Im Jahr 2011 gab es in Erlangen 52.734 Haushalte. Im Vergleich zum Vorjahr (2010) ist dies ein Anstieg um rund 970 und im Vergleich zum Jahr 2006 ein Anstieg um rund 2.550 Haushalte bzw. 5,1 %. Zwischen 2004 und 2011 ist die Anzahl der Haushalte um durchschnittlich rund 460 pro Jahr gestiegen (Abb. 10).

Die Bezirke mit den meisten Haushalten sind der Anger (40), Röthelheim (30), Schönfeld (42), Büchenbach Nord (77) und Rathenau (41) mit jeweils mehr als 2.300 Haushalten (Abb. 11).

Abb. 11: Anzahl der Haushalte der Hauptwohnbevölkerung in den statistischen Bezirken am 31.12.2011



Zwischen 2006 und 2011 ist die Zahl der Haushalte in nahezu allen Bezirken gestiegen (Abb. 12). Einen überproportionalen Anstieg gab es in den Bezirken Röthelheimpark (33), Markgrafentstadt (02) und Stubenloh (25) mit Steigerungsraten von rund 32 %, 13 % bzw. 8 %. Hier wurde mit dem Bau neuer Wohnungen ein zusätzliches Angebot geschaffen, dass von zuziehenden Haushalten nachgefragt werden konnte.

Haushaltstypen

Die Einwohner Erlangens leben in verschiedenen Typen von Haushalten zusammen:

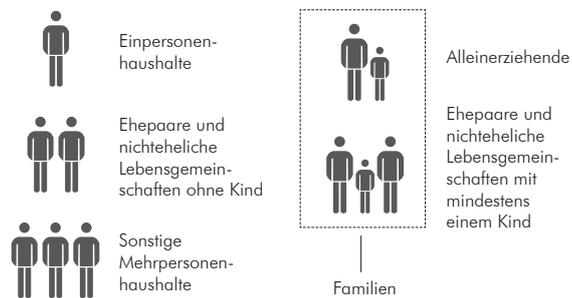
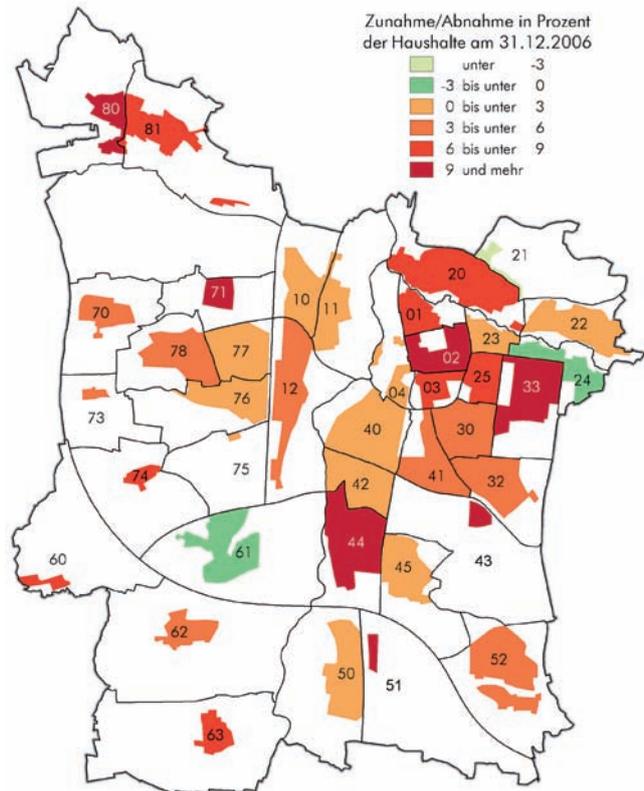


Abb. 12: Veränderung der Anzahl der Haushalte der Hauptwohnbevölkerung in den statistischen Bezirken von 2006 bis 2011



Anteile der Haushaltstypen

Der häufigste Haushaltstyp in Erlangen im Jahr 2011 waren die Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von 47,5 % (Abb. 13). 2006 lag ihr Anteil erst bei 46,1 %.

Der zweithäufigste Haushaltstyp im Jahr 2011 waren die Paarhaushalte ohne Kinder mit 28,7 %. Im Vergleich zum Jahr 2006 ist ihr Anteil in etwa gleich geblieben.

Die Familienhaushalte hatten im Jahr 2011 einen Anteil von 19,1 %. 2006 lag ihr Anteil noch bei 20,4 %. Auch ist die absolute Zahl der Familienhaushalte in Erlangen zwischen 2006 und 2011 um ca. 1,3 % gesunken.

Sonstige Mehrpersonenhaushalte hatten im Jahr 2011 einen Anteil von 4,7 %. Darunter werden Wohngemeinschaften verstanden oder auch Haushalte, in denen Eltern mit ihren bereits volljährigen Nachkommen zusammenleben.

Familienhaushalte

Die großen Neubaugebiete Büchenbach West (78) und Röthelheimpark (33) hatten im Jahr 2011 mit rund 42 % bzw. 36 % den höchsten Anteil an Familienhaushalten (Abb. 14). Auch in den Ortsteilen im Stadtwesten und Stadtsüden waren die Anteile höher als im übrigen Stadtge-

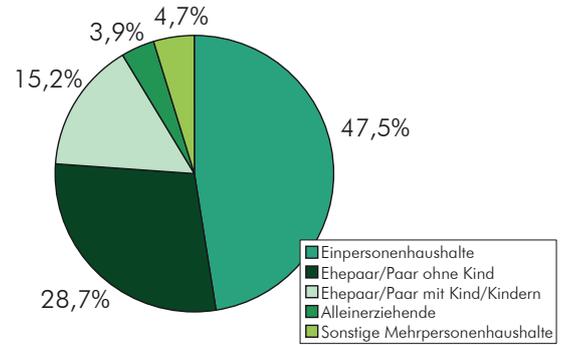


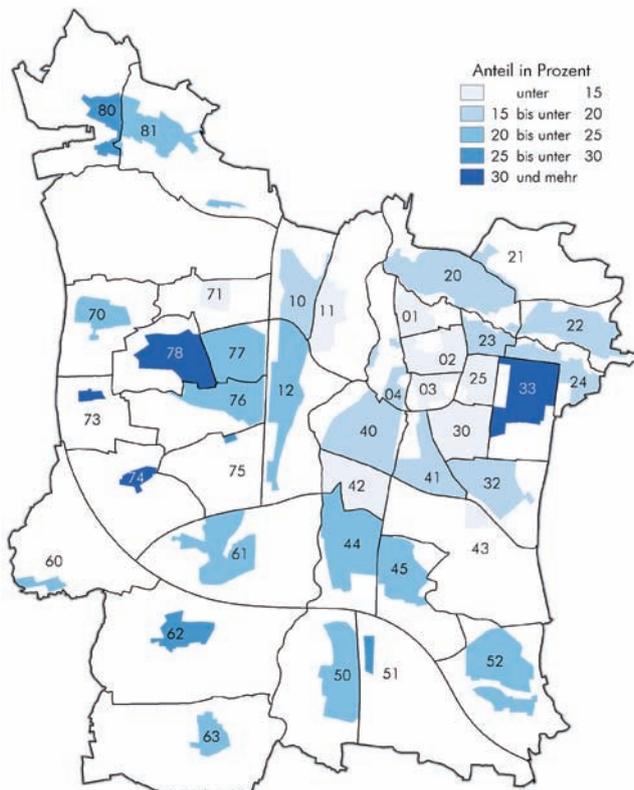
Abb. 13: Haushaltstypen in Erlangen 2011 in % der Haushalte

biet; hier gibt es überproportional viele Einfamilienhäuser, die besonders von Familienhaushalten nachgefragt werden.

Einpersonenhaushalte

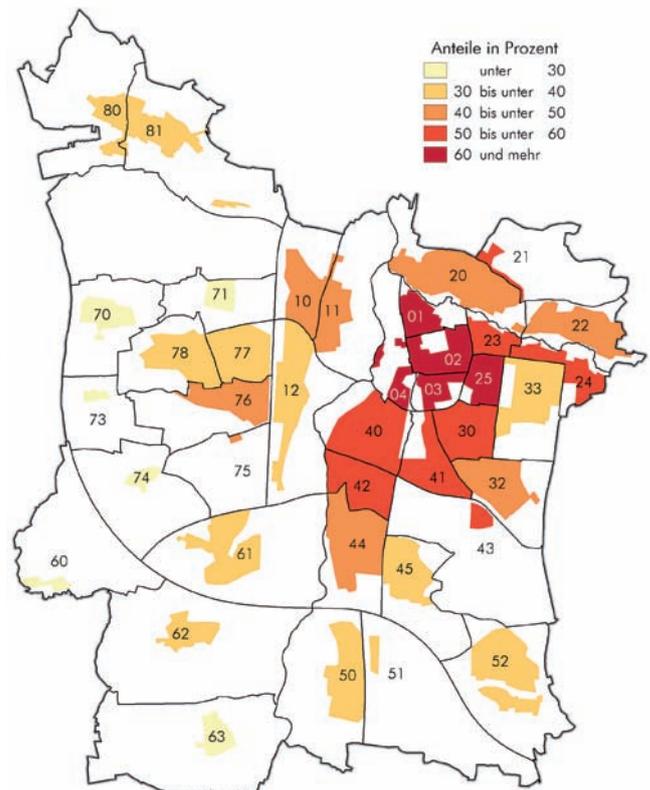
Die Bezirke Altstadt (01) und Markgrafenstadt (02) hatten im Jahr 2011 mit jeweils über 70 % den größten Anteil an Einpersonenhaushalten (Abb. 15). Alle innenstadtnahen Bezirke weisen überproportional hohe Anteile auf; hier gibt es viele kleinere Wohnungen, die vor allem von Einpersonenhaushalten nachgefragt werden, zum Beispiel von alleinstehenden Studierenden. Ein weiterer Grund für die hohen Anteile in der Innenstadt ist die Tatsache, dass viele Einpersonenhaushalte zentrale Wohnlagen bevorzugen.

Abb. 14: Anteil der Familienhaushalte an allen Haushalten* in den statistischen Bezirken am 31.12.2011



* Hauptwohnbevölkerung

Abb. 15: Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten* in den statistischen Bezirken am 31.12.2011



* Hauptwohnbevölkerung

2. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

2.3 Entwicklung Wohnungsbestand

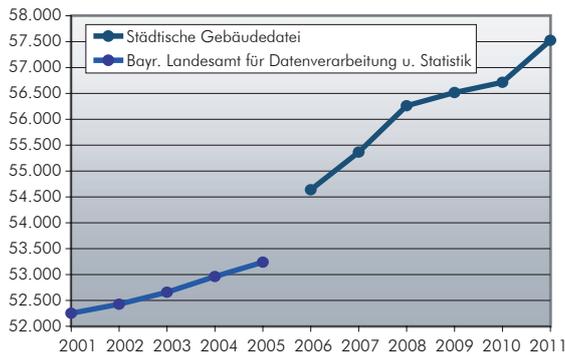


Abb. 16: Anzahl der Wohnungen (ohne Wohnheime) 2001 – 2011

Im Jahr 2011 gab es in Erlangen 57.525 Wohnungen (Abb. 16). Im Vergleich zum Vorjahr (2010) ist dies ein Anstieg um rund 810 und im Vergleich zum Jahr 2006 ein Anstieg um rund 2.890 Wohnungen bzw. 5,3 %. Zwischen 2001 und 2011 ist die Anzahl der Wohnungen durchschnittlich um rund 420 pro Jahr gestiegen.

Außerdem gab es im Jahr 2011 rund 3.700 Wohnheimplätze vor allem in Studentenwohnheimen oder Pflegewohnheimen.

Die größten Bezirke sind der Anger (40), Röthel-

heim (30) und Schönfeld (42) mit jeweils mehr als 2.900 Wohnungen (Abb. 17). In diesen Bezirken gibt es einen hohen Anteil von Geschosswohnungen zum Teil in Wohnhochhäusern; auch liegt hier der Anteil kleinerer und mittlerer Wohnungen über dem städtischen Durchschnitt.

Zwischen 2006 und 2011 ist der Wohnungsbestand in fast allen Bezirken gestiegen (Abb. 18).

Den höchsten Anstieg gab es im neuen Stadtteil Röthelheimpark (33) mit rund 42 %. Auch die Innenstadtbezirke Markgrafentadt (02) und Rathausplatz (03) weisen überproportional hohe Anstiege auf; hier ist in den letzten Jahren ein neues Angebot an Wohnungen durch Nachverdichtungen im Bestand entstanden.

Der hohe Anstieg in Steinforst (12) ist auf die Umnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Brachfläche zurückzuführen und der Anstieg in Häusling (73) auf eine Ortsteilentwicklung im Außenbereich.

Im Bezirk Dechsendorf Ost (81) sind neue Wohnungen durch die Entwicklung einzelner Baugrundstücke und die Nachverdichtung im Bestand entstanden.

Abb. 17: Wohnungsbestand (ohne Wohnheime) in den statistischen Bezirken am 31.12.2011

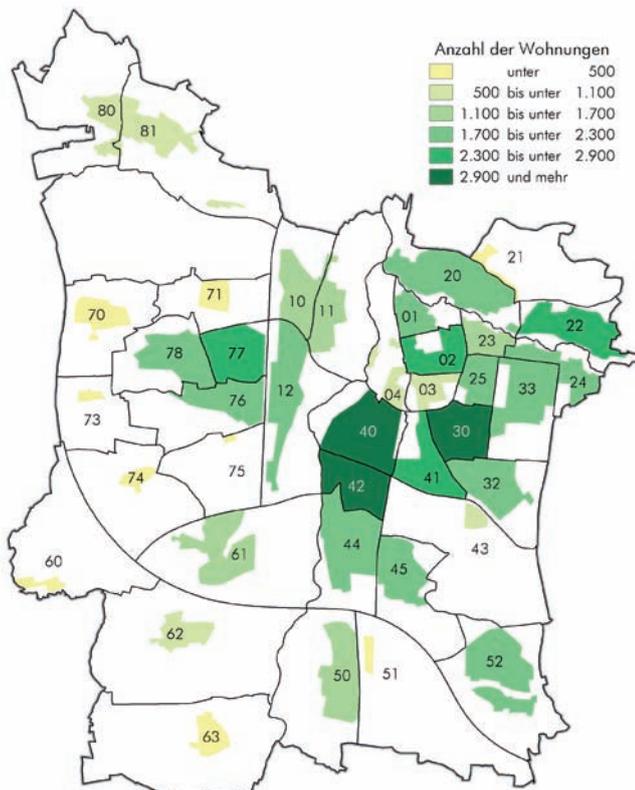
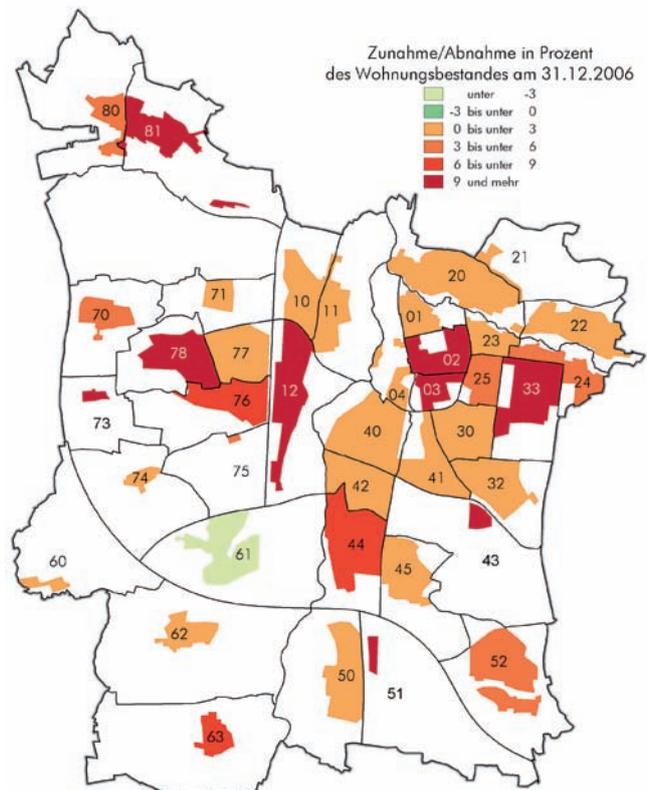


Abb. 18: Veränderung des Wohnungsbestandes (ohne Wohnheime) in den statistischen Bezirken von 2006 bis 2011



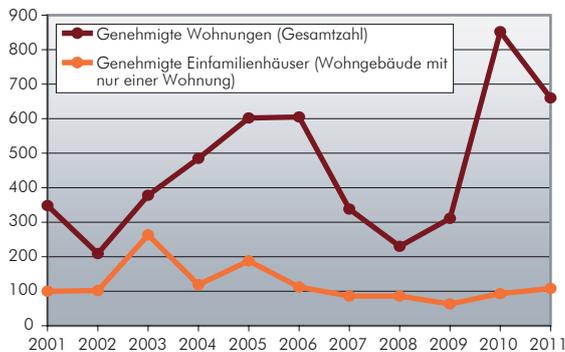


Abb. 19: Baugenehmigungen von Wohnungen 2001 – 2011

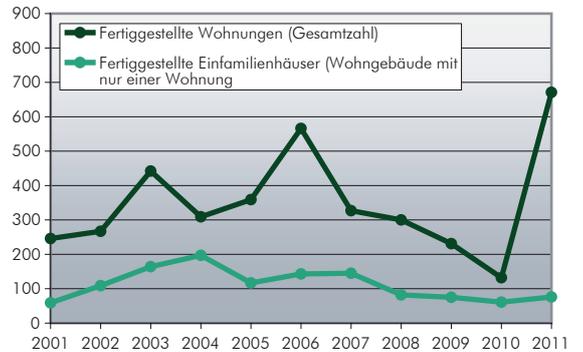


Abb. 20: Baufertigstellung von Wohnungen 2001 – 2011

Lediglich im Bezirk Frauenaurach (61) lag eine Abnahme des Wohnungsbestandes vor, die mit einer Korrektur innerhalb der städtischen Gebäudedatei erklärt werden kann.

Baugenehmigungen

2011 wurden 660 Wohnungen (Whg.) genehmigt (Abb. 19). Hiervon waren 108 Whg. bzw. 16,4 % Einfamilienhäuser (Wohngebäude mit einer Wohnung).

Zwischen 2001 bis 2011 sind durchschnittlich rund 460 Whg. pro Jahr genehmigt worden; davon waren rund 120 bzw. 26 % Einfamilienhäuser.

Baufertigstellungen

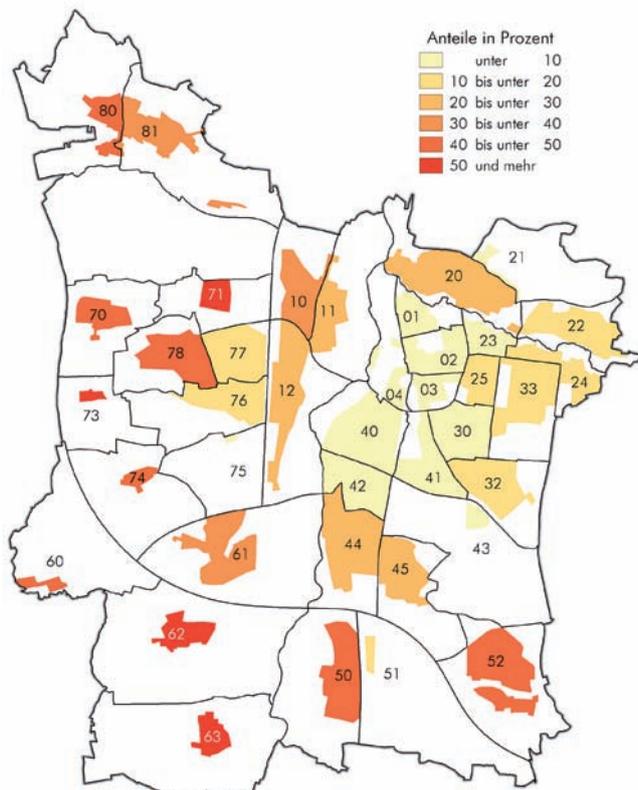
Die Zahl der Baufertigstellungen lag 2011 bei 671 Wohnungen (Abb. 20). Hiervon waren 76 Whg. bzw. 11,3 % Einfamilienhäuser.

Zwischen 2001 bis 2011 sind durchschnittlich rund 350 Whg. pro Jahr fertig gestellt worden; davon waren rund 110 bzw. 31 % Einfamilienhäuser.

Die jährlichen Zahlen der Genehmigungen und Fertigstellungen schwanken sehr stark. Dies ist darauf zurückzuführen, das Wohnbauland und auch Wohnungen nicht gleichmäßig über die Jahre entwickelt werden.

Außerdem ist die Zahl der Genehmigungen im Durchschnitt wesentlich höher ist als die Zahl der Baufertigstellungen. Dies bedeutet, dass trotz erteilter Baugenehmigung viele Bauherren im Nachhinein Abstand von der Realisierung ihrer Vorhaben nehmen.

Abb. 21: Anteil der Einfamilienhäuser* am Wohnungsbestand in den statistischen Bezirken am 31.12.2011



* Wohnung in einem Wohngebäude mit nur einer Wohnung

Leerstand von Wohnungen

Ein Vergleich der Anzahl der Wohnungen mit der Anzahl der Haushalte zeigt einen Überhang von rund 4.800 Wohnungen. Ein Teil davon wird von Haushalten der rund 15.700 Einwohner mit Nebenwohnsitz nachgefragt und bewohnt. Ein anderer Teil steht leer; hier ist zu unterscheiden zwischen einem kurzfristigen und einem mittel- bis langfristigen Leerstand. Ein kurzfristiger Leerstand ergibt sich z. B. aufgrund eines Mieterwechsels und ist auch in Erlangen üblich.

Der Anteil der mittel- bis langfristig leerstehenden Wohnungen wird wegen der hohen Nachfrage nach Wohnraum gering geschätzt.

Nach dem Techem-empirica-Leerstandsindex von 2008 hatte Erlangen mit einem Leerstand von 0,4 % bei Geschosswohnungen den niedrigsten Leerstand von 100 ausgewerteten Städten in Deutschland (www.techem.de).

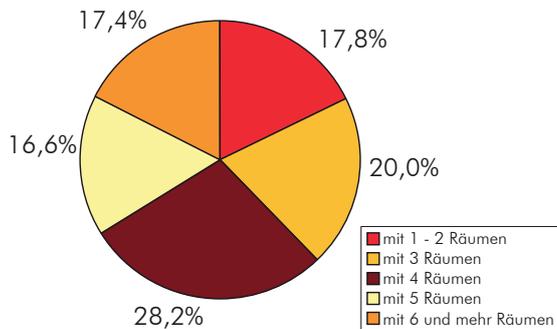


Abb. 22: Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume in % des Gesamtbestandes am 31.12.2011

Wohngebäude

In Erlangen gab es 2011 rund 18.550 Wohngebäude. Hiervon waren rund 11.100 bzw. 60 % Einfamilienhäuser, 2.650 bzw. 14 % Zweifamilienhäuser (Wohngebäude mit zwei Wohnungen) und rund 4.800 bzw. 26 % Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen.

Außerdem gab es viele mischgenutzte Gebäude, in denen sich sowohl Wohnungen als auch zum Beispiel Büros oder sonstige gewerblich genutzte Flächen befanden.

Einfamilienhäuser

Der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand unterscheidet sich stark innerhalb des Stadtgebiets (Abb. 21). So lag er im Jahr 2011 in der Innenstadt und den südlich angrenzenden Bezirken unter 10 %. Dagegen hatten die Bezirke im Stadtwesten und im Stadtsüden einen Anteil von über 40 %; darunter befanden sich zum Einen bevölkerungsstarke Ortsteile wie Tennenlohe (52) und Eltersdorf (50), in denen seit den 1960er Jahren große Einfamilienhausgebiete entstanden sind; zum Anderen handelte es sich mit Kosbach (70), Häusling (73), Steudach (74), Neuses (60), Kriegenbrunn (62) und Hütendorf (63) um ländlich geprägte Ortsteile.

In Gebieten mit einem hohem Anteil an Einfamilienhäusern war ebenfalls der Anteil der Familienhaushalte überdurchschnittlich hoch (vgl. Abb. 14 u. 21). Einfamilienhäuser sind somit eine bevorzugte Wohnform von Familienhaushalten.

Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume

Im Jahr 2011 hatten rund 18 % der Wohnungen in Erlangen ein bis zwei Räume, rund 48 % hatten drei bis vier Räume und rund 34 % fünf und mehr Räume (Abb. 22).

Im Jahr 2006 lag der Anteil der kleineren Wohnungen mit ein bis zwei Räumen erst bei rund 17 % und der Anteil der mittleren Wohnungen

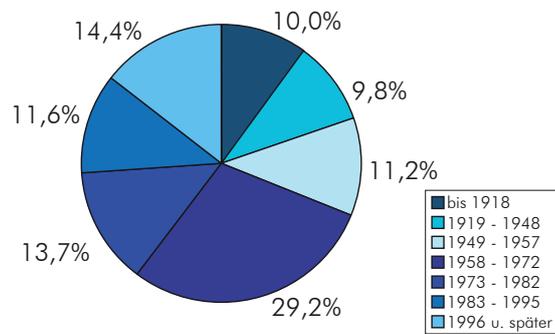


Abb. 23: Wohn- und Nichtwohngebäude (mit Wohnungen) nach Baualter in % des Gebäudebestandes am 31.12.2011

mit drei bis vier Räumen noch bei rund 49 %; der Anteil der größeren Wohnungen mit fünf und mehr Räumen ist mit rund 34 % in etwa gleich geblieben.

In den letzten fünf Jahren ist somit neuer Wohnraum vermehrt im Segment der kleineren Wohnungen geschaffen worden. Die Schaffung von neuem Wohnraum im Segment der mittleren Wohnungen ist dagegen zurückgegangen.

In der Innenstadt und in den innenstadtnahen Bezirken ist der Anteil kleinerer Wohnungen im gesamtstädtischen Vergleich höher.

Dagegen ist in den Ortsteilen und Bezirken im Stadtwesten und Stadtsüden der Anteil größerer Wohnungen höher; in diesen Bereichen befinden sich im gesamtstädtischen Vergleich überproportional viele Einfamilienhäuser.

Baualter von Wohngebäuden

31 % der Wohngebäude in Erlangen sind bis 1957 errichtet worden (Abb. 23).

Diese befinden sich vor allem in der Innenstadt und in den innenstadtnahen Bezirken.

Mit 54,5 % wurde über die Hälfte der Wohngebäude zwischen 1958 und 1995 errichtet.

Rund 14,5 % der Wohnungen in Erlangen wurden nach 1996 errichtet.

Die großen Neubaubezirke Röthelheimpark (33) und Büchenbach-West (78) und auch der Bezirk Stubenloh (25) haben im gesamtstädtischen Vergleich die größten Anteile an Wohngebäuden, die nach 1996 errichtet wurden.

Wohnflächenversorgung

Die Wohnflächenversorgung in Erlangen lag im Jahr 2011 bei 43,0 m² je Einwohner mit Hauptwohnsitz. In Deutschland und Bayern lag sie zum Vergleich bei 43,0 m²/EW bzw. 45,0 m²/EW.

Im Jahr 2006 lag die Wohnflächenversorgung in Erlangen erst bei 42,0 m²/EW.

Ein Trend zunehmender Wohnflächenversorgung

ist im gesamten Bundesgebiet zu verzeichnen.

Im innerstädtischen Vergleich wird die Wohnflächenversorgung bezogen auf Wohnungen und Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz außerhalb von Heimen abgebildet (Abb. 24); unter Zugrundelegung dieser Kriterien lag sie 2011 bei 40,0 m²/EW.

Die ländlich geprägten Ortsteile im Stadtwesten und Stadtsüden aber auch die Bezirke In der Reuth (71), Burgberg (20) und Tennenlohe (52) weisen mit 51,8 m², 47,4 m² und 46,2 m² je EW eine überdurchschnittliche Wohnflächenversorgung auf. Zum Einen ist der Anteil der Einfamilienhäuser und größerer Wohnungen hier höher als im übrigen Stadtgebiet. Zum Anderen wird ein Teil dieser Einfamilienhäuser nach dem Auszug der erwachsenen Kinder oder dem Tod eines Partners aktuell von Paarhaushalten oder Einpersonenhaushalten bewohnt.

Der Anger (40) und einzelne Gebiete in Bruck und Büchenbach haben eine niedrigere Wohnflächenversorgung im Vergleich zur Gesamtsadt. Hier gibt es überproportional viele Wohnungen mittlerer Größe.

Die niedrigste Wohnflächenversorgung hat der Bezirk Meilwald (21) mit 34,3 m²/EW. Grund ist das dort befindliche Wohn- und Pflegeheim.

Belegungsdichte

Die Belegungsdichte in Erlangen lag im Jahr 2011 bei 1,84 Einwohnern mit Hauptwohnsitz je Wohnung. In Deutschland und Bayern lag sie zum Vergleich bei 2,02 EW/Whg. bzw. 2,08 EW/Whg.

Im Jahr 2006 lag die Belegungsdichte in Erlangen noch bei 1,89 EW/Whg.

Ein Trend abnehmender Belegungsdichten ist im gesamten Bundesgebiet zu verzeichnen.

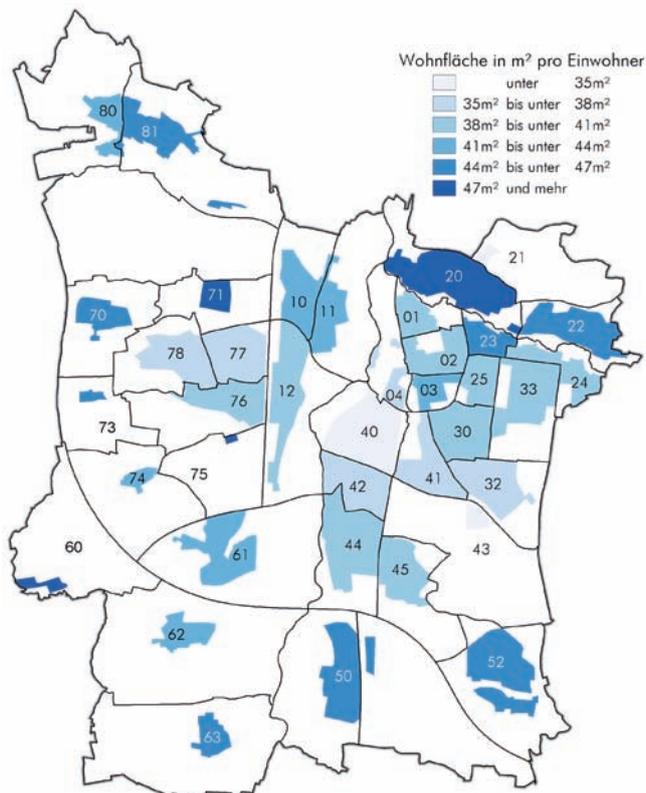
Im innerstädtischen Vergleich wird die Belegungsdichte bezogen auf Wohnungen und Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz außerhalb von Heimen abgebildet (Abb. 25); unter Zugrundelegung dieser Kriterien lag sie 2011 bei 1,91 EW/Whg.

Im Stadtwesten und Stadtsüden liegen höhere Belegungsdichten vor; hier gibt es viele Einfamilienhäuser, die oft von Familienhaushalten bewohnt werden (vgl. Abb. 14).

Dagegen ist die Belegungsdichte in der Innenstadt niedriger aufgrund des hier höheren Anteils der Einpersonenhaushalte (vgl. Abb. 15).

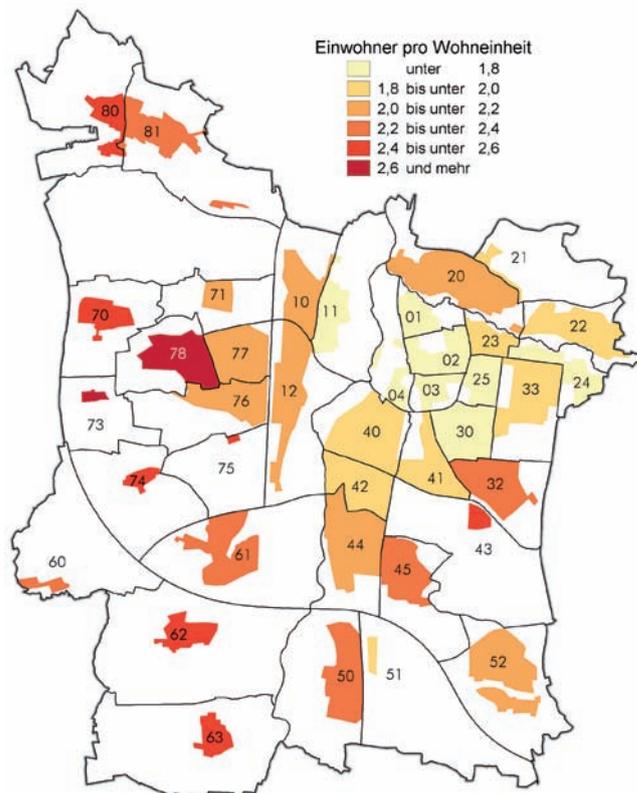
Neugebaute Einfamilienhäuser verzeichnen mit durchschnittlich 3,46 EW/Whg. eine wesentlich höhere Belegungsdichte als neugebaute Geschosswohnungen mit durchschnittlich 1,44 EW/Whg.

Abb. 24: Wohnfläche* in m² pro Einwohner in den statistischen Bezirken Stand 31.12.2011



* bezogen auf Wohnungen und Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz außerhalb von Heimen

Abb. 25: Einwohner pro Wohneinheit* in den statistischen Bezirken Stand 31.12.2011



* bezogen auf Wohnungen und Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz außerhalb von Heimen

3. Mietwohnungsmarkt

3.1 Entwicklung Mietwohnungsmarkt

Die Anzahl der Mietwohnungen in Erlangen ist nicht genau ermittelbar. Mit ca. 8.000 Mietwohnungen ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU der größte Anbieter vor Ort.

Daneben gibt es andere Wohnungsbaugesellschaften und auch viele Privatvermieter.

Entwicklung Mietpreise

Einen Überblick der Mietpreise bietet der Erlanger Mietspiegel 2009, der ortsübliche Vergleichsmieten in Euro pro Quadratmeter ausweist.

Nach dem Mietspiegel variieren die Mietpreise in Erlangen je nach Lage, Wohnungsqualität, Größe und Baujahr der Wohnung zwischen rund 5,00 Euro/m² und rund 14,00 Euro/m².

Die Erhebungen des Mietspiegels zeigen, dass der Preis pro Quadratmeter bei Wohnungen mit kleinerer Wohnfläche tendenziell teurer ist als bei Wohnungen mit größerer Wohnfläche (Abb.26).

Aktuelle Daten zur Entwicklung der Mietpreise liefert auch der Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth des Immobilienverbandes Deutschlands (IVD); nach seinen Erhebungen sind die Mietpreise in Erlangen für Neuvermietungen im Herbst 2011 die zweithöchsten in Bayern; nur in München werden höhere Mietpreise bezahlt. Auch im regionalen Vergleich mit Nürnberg und Fürth weist Erlangen je nach Objektklasse bis zu 20 % bzw. bis zu 30 % höhere Mietpreise auf.

Die Auswertungen des IVD zeigen weiter, dass die Preise bei Neuvermietungen in Erlangen zwischen 2001 und 2011 in den meisten Objektklassen um über 25 % gestiegen sind.

Im Vergleich mit dem Erlanger Mietspiegel 2009 liegen die ermittelten Mietpreise des IVD um bis

zu 20 % höher. Der IVD wertet nur Neuvermietungen aus und erfasst nur Mietverträge von Wohnungen, die über Immobilienmakler (Mitglieder des IVDs) vermittelt wurden; dadurch sind Mietwohnungen von Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungen, die direkt von Privatvermietet werden, nicht aufgenommen.

Mietpreisniveau in den Bezirken

Das Mietpreisniveau unterscheidet sich innerhalb der Stadtbezirke wesentlich (Abb. 27).

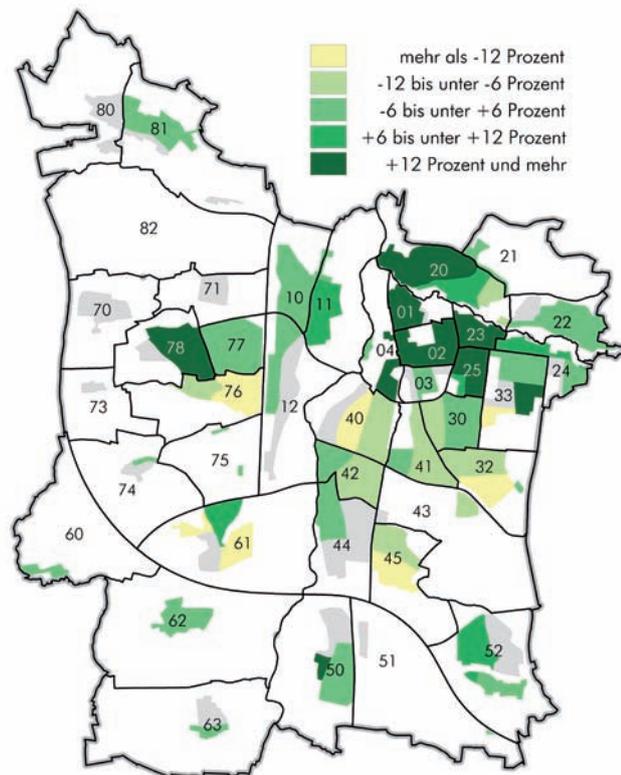


Abb. 27: Abweichung der durchschnittlichen Wohnungsmieten in den Distrikten vom gesamtstädtischen Durchschnitt - Datengrundlage 2007

Wohnungsgröße	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern			Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	
	15 bis unter 30 m ²	55 bis unter 70 m ²	70 bis unter 90 m ²	100 m ² und mehr	100 m ² und mehr
Baujahr	1996 und später	1973 – 1982	1983 – 1995	1973 – 1995	1996 und später
Wohnungsqualität	Gut	Gut	Gut	Gut	Gut
Spannen Nettokaltmiete	10,30 – 14,80 Euro/m ²	5,75 – 8,30 Euro/m ²	6,10 – 8,80 Euro/m ²	6,05 – 8,70 Euro/m ²	6,55 – 9,45 Euro/m ²
Ø Nettokaltmiete	12,55 Euro/m ²	7,00 Euro/m ²	7,45 Euro/m ²	7,40 Euro/m ²	8,00 Euro/m ²

Abb. 26: Beispiele für Vergleichsmieten des Erlanger Mietspiegel 2009

Eine Datenerhebung aus dem Jahr 2007 zeigt, dass die Mieten in der Altstadt (01), Markgrafentadt (02) und in den angrenzenden innenstadtnahen Bezirken Loewenich (23) und Stubenloh (25) um mehr als 12 % von der durchschnittlichen Wohnungsmiete abweichen. Die höheren Durchschnittsmieten in diesen Bereichen ergeben sich durch die hier tendenziell kleineren Wohnungen.

Ebenso weisen der Burgberg (20), Büchenbach-West (78) und Teile des Röthelheimparkes (33) überdurchschnittliche Mietpreise aus. Beim Burgberg ist die Lagegunst mit einem hohen Anteil an repräsentativen Villen der Grund. Büchenbach-West und der Röthelheimpark sind ebenfalls attraktive Wohnbezirke; hier sind die Häuser zu einem großen Teil nach 1996 errichtet worden und haben somit eine moderne und gute Ausstattung.

Unterdurchschnittliche Mieten werden in Büchenbach Dorf (76), am Anger (40), in Bierlach (45), in Sebaldis (32) und auch im Bereich der ehemaligen Housing-Area im Bezirk Röthelheimpark (33) bezahlt. In diesen Bezirken gibt es viele Geschosswohnungsbauten bzw. teilweise Wohnhochhäuser mit häufig einfach ausgestatteten Wohnungen mittlerer Größe, die in den 50er, 60er und 70er Jahren entstanden sind.

Eine Aktualisierung der Datengrundlage ist mit der Neuauflistung des Erlanger Mietspiegels im Jahr 2013 geplant.

3.2 Wohngeld

Der Staat gewährt Wohngeld zur Sicherung eines angemessenen Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Viele Haushalte in Erlangen sind nicht in der Lage, die Marktpreise für Wohnraum selbständig zu tragen. Hier kommt dem Wohngeld eine wichtige sozialpolitische Bedeutung zu, da es ein wesentlicher Beitrag zur Senkung der Mietbelastung ist. Durch die Gewährung von Wohngeld soll auch die sogenannte Kinderarmut vermieden werden.

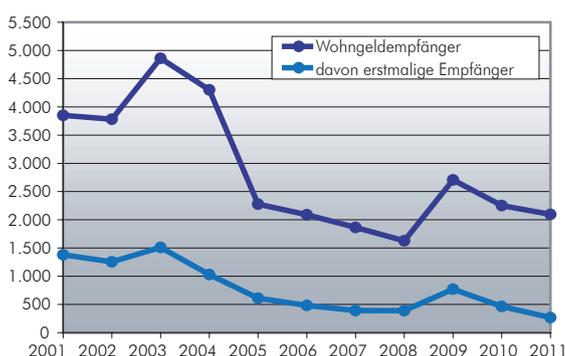


Abb. 28: Wohngeldempfänger 2001 - 2011

Wohngeld wird überwiegend als Mietzuschuss für Mieter einer Wohnung oder eines Zimmers gewährt. Aber auch Eigentümer von Eigentumswohnungen oder Ein- und Zweifamilienhäusern können Wohngeld als Lastenzuschuss beziehen, wenn eine Belastung dies erfordert und das Haushaltseinkommen dies zulässt.

Auf Wohngeld besteht bei Erfüllung gewisser Voraussetzungen ein Rechtsanspruch. Es wird jedoch nur auf Antrag und in der Regel für zunächst zwölf Monate gewährt. Nach Ablauf dieser Zeit kann Wohngeld wieder neu beantragt werden.

Die Ausgaben für Wohngeldleistungen werden je zur Hälfte vom Freistaat und vom Bund getragen.

Im Jahr 2011 wurde von 2.095 Haushalten Wohngeld bezogen (Abb. 28). Dies waren rund 4 % aller Haushalte in Erlangen. 267 Haushalte bezogen Wohngeld erstmalig.

Die im Jahr 2011 ausgezahlten Wohngeldleistungen in Erlangen beliefen sich auf insgesamt ca. 1,16 Mio Euro (Abb. 29).

Gesetzesänderungen im Wohngeldbereich

In der Vergangenheit gab es grundlegende gesetzliche Änderungen im Wohngeldbereich.

So wurden mit der Einführung des Arbeitslosengeldes II am 01. Januar 2005 Empfänger bestimmter Sozialleistungen (z. B. Arbeitslosengeld II, Sozialgeld oder Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsminderung) vom Wohngeld ausgeschlossen.

Durch die Änderung des Wohngeldgesetzes zum 1. Januar 2009 wurde dies wieder relativiert; Haushalte, die Ihren Bedarf mit Wohngeld decken können, haben nun vorrangig auf Wohngeld zurück zu greifen. Der Kreis der Wohngeldberechtigten wurde deutlich erweitert. So sind die wohngeldfähigen Miethöchstbeträge, die Einkommensgrenzen sowie die Wohngeldbeträge erstmals seit 2001 angepasst und erhöht worden.

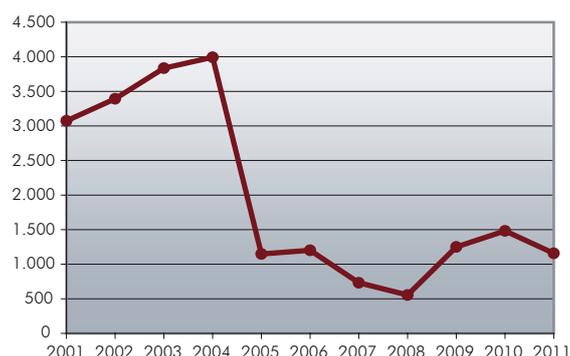


Abb. 29: Wohngeldleistungen in Tsd. Euro 2001 - 2011

3.3 Öffentliche Förderung von Mietwohnungen

Der Freistaat Bayern stellt Darlehen und Zuschüsse für den Mietwohnungsbau im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und des Bayerischen Modernisierungsprogramms zur Verfügung. Außerdem unterhält der Freistaat Programme zur Förderung von Studentenwohnraum und von Heimen für Menschen mit Behinderung.

Auch die Stadt Erlangen stellt Darlehen und Zuschüsse zur Förderung von Mietwohnungsbau zur Verfügung.

Ziele der öffentlichen Förderung des Wohnungsbaus sind vor allem die Beseitigung des Wohnungsmangels für einkommensschwache Haushalte, für Schwellenhaushalte und für Haushalte mit besonderen Wohnbedürfnissen.

Auch eine Verbesserung des Gebrauchswertes von Wohnungen und die Durchführung von energie- und wassersparenden Maßnahmen kann gefördert werden.

Durch die Förderung sollen der Wohnungsbestand erhalten bzw. ergänzt und die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessert werden.

Die Gewährung der staatlichen und städtischen Mittel ist abhängig vom Einkommen der Antragsteller und der sozialen Dringlichkeit.

Förderung durch den Freistaat

Im Jahr 2011 wurde durch den Freistaat der Neubau einer Wohnanlage in der Kurt-Schuhmacher-Straße mit 60 Mietwohnungen und der Neubau einer Seniorenwohnanlage in der Pommernstraße mit 47 Wohneinheiten mit der Auszahlung von Darlehen in Höhe von insgesamt rund 2,7 Mio. Euro gefördert.

Bei beiden Objekten handelt es sich um Wohnungen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) (siehe auch Kapitel 3.4).

Im Jahr 2011 wurde vom Freistaat für den Neubau eines Studentenwohnheims in der Innenstadt mit 71 Wohneinheiten ein Zuschuss in Höhe von rund 1,6 Mio. Euro ausbezahlt.

Weiterhin wurden für den Neubau eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung in Büchenbach mit 24 Wohneinheiten insgesamt rund 1,1 Mio. Euro als Darlehen und Zuschuss ausbezahlt.

Für die Modernisierung von Geschosswohnungsbauten in Büchenbach und Bruck mit insgesamt 205 Mietwohnungen wurden außerdem Darlehen in Höhe von 13,9 Mio. Euro bewilligt.

Förderung durch die Stadt Erlangen

Von der Stadt Erlangen wurde im Jahr 2011 der Neubau der Wohnanlage in der Kurt-Schuhmacher-Straße mit 60 Mietwohnungen und der Neubau der Seniorenwohnanlage in der Pommernstraße mit 47 Wohneinheiten mit der Auszahlung von Darlehen in Höhe von rund 565.000 Euro gefördert.

3.4 Sozialer Mietwohnungsbau

Sozialer Mietwohnungsbau ist der staatlich geförderte Bau von Wohnungen für Menschen, die ihren Wohnungsbedarf nicht auf dem freien Wohnungsmarkt decken können. Für die Vergabe dieser Wohnungen ist das Gesamteinkommen des jeweiligen Haushaltes entscheidend. Liegt dieses unterhalb einer vom Gesetzgeber festgelegten Grenze, besteht eine Berechtigung zur Anmietung einer Sozialmietwohnung; einen Anspruch auf Anmietung gibt es jedoch nicht.

Entwicklung Sozialmietwohnungen

In Erlangen gab es im Jahr 2011 insgesamt 3.406 Sozialmietwohnungen (Abb. 30).

Die Zahl der Sozialmietwohnungen ist im Vergleich zum Jahr 2001 um rund 1.970 Wohnungen (Whg.) gesunken; mit rund 2.250 Whg. sind wesentlich mehr Sozialmietwohnungen aus der Belegungsbindung gefallen als mit rund 280 Whg. neu errichtet wurden.

Nicht nur in Erlangen geht die Zahl der Sozialmietwohnungen zurück; so sank der Bestand der Sozialmietwohnungen in Bayern zwischen 2002 und 2010 um rund 110.000 Wohnungen auf 160.000 Wohnungen (Bayerischer Staatsanzeiger vom 10.08.2012).

Mit 3.157 Wohnungen gehören über 90 % der Sozialmietwohnungen im Jahr 2011 der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU. Die Sozialmietwohnungen konzentrieren sich auf wenige Bezirke Erlangens. Rund 80 % aller Sozialwohnungen befinden sich in den Bezirken Anger (40), Rathenau (41), Bachfeld (44) und in Büchenbach-Dorf, -Nord und -West (76, 77 und 78).

Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Auch im Jahr 2011 war Erlangen durch das Bayerische Staatsministerium des Innern als sogenanntes „Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ ausgewiesen. Das bedeutet, dass der Stadt Erlangen das Recht eingeräumt wurde, für frei werdende Sozialwohnungen berechnete Mieter zu benennen. Die Stadtverwaltung verfügt damit über ein unverzichtbares wohnungspolitisches Instrument, um auf die Unterbringung von Menschen mit geringem Einkommen Einfluss zu nehmen.

Bei der Benennung richtet sich die Verwaltung nach der Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs, der Laufzeit des Antrags und der Dauer, wie lange der wohnungssuchende Haushalt bereits in Erlangen wohnt.

Der Vermieter muss aus den Vorschlägen der Verwaltung den künftigen Mieter auswählen.

Nachfrage

Im Jahr 2011 waren 1.363 berechnete Haushalte mit insgesamt rund 2.590 Personen als wohnungssuchend vorgemerkt (Abb.31).

Von diesen Haushalten waren rund 44 % Einpersonenhaushalte und rund 25 % Paarhaushalte.

445 der vorgemerkten Haushalte konnte eine freiwerdende Sozialmietwohnung vermittelt werden. Die Nachfrage übertraf damit das Angebot an freien Sozialmietwohnungen bei Weitem. Die Situation wird sich in den nächsten Jahren verschärfen, da weitere Wohnungen aus der sozialen Bindung herausfallen werden.

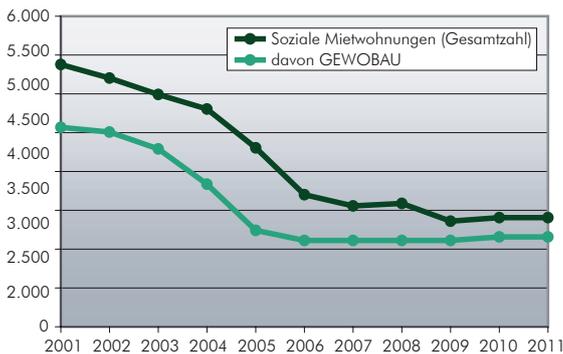


Abb. 30: Bestand Sozialmietwohnungen 2001 - 2011

Ankauf von Belegungsrechten

Um der Entwicklung von zu wenig bezahlbaren Wohnungen entgegenzuwirken und das Angebot an preiswertem Wohnraum für bedürftige Menschen zu erhalten bzw. zu erhöhen, hat die Stadt im Jahr 2009 sogenannte Belegungsrechte angekauft. Bis zum Jahr 2030 kann sie nun die Vermittlung von zusätzlich 598 frei finanzierten Wohnungen aus dem Bestand der städtischen GEWOBAU vornehmen.

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Klassische Sozialwohnungen werden nicht mehr gebaut. Daher gewinnt die sogenannte Einkommensorientierte Förderung (EOF) als Fördermodell zunehmend an Bedeutung.

Der Bauherr von EOF-Wohnungen erhält eine Grundförderung im Gegenzug für die Verpflichtung, Sozialmieter aufzunehmen und eine ortsabhängige Höchstmiete nicht zu überschreiten.

Die berechtigten Mieter erhalten einen einkommensabhängigen monatlichen Zuschuss zur Miete. Der höchstmögliche Förderbetrag bemisst sich nach dem Unterschied zwischen der festgelegten höchstzulässigen Miete je Quadratmeter Wohnfläche und der für Erlangen maßgeblichen zumutbaren Miete des sozialen Wohnungsbaus.

Im Jahr 2011 gab es in Erlangen 212 Mietwohnungen, für die EOF gewährt wurde.

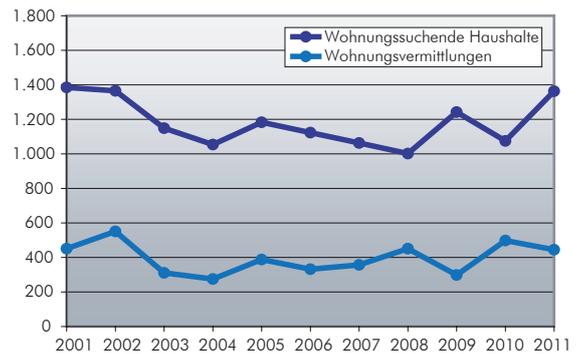


Abb. 31: Wohnungssuchende Haushalte und Wohnungsvermittlungen 2001 - 2011

4. Wohneigentumsmarkt

4.1 Entwicklung Wohneigentumsmarkt

Die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum oder Wohneigentum als Kapitalanlage in Erlangen ist sehr hoch. Dies liegt an den vielen und attraktiven Arbeitsplätzen in der Stadt und der damit verbundenen hohen Kaufkraft von Teilen der Bevölkerung.

Der Markt in Erlangen ist sehr dynamisch. Ein Beispiel ist die Vermarktung von Wohnungen und Einfamilienhäusern im Wohngebiet Neumühle; so konnten im Jahr 2009 alle angebotenen 50 Geschosswohnungen und 43 Einfamilienhäuser innerhalb eines Jahres vermarktet werden.

Ein weiteres Beispiel ist die Vermarktung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in Büchenbach-West im Jahr 2010 durch die Stadt Erlangen; hier konnten alle angebotenen 67 Baugrundstücke innerhalb eines Jahres an Bauwillige verkauft werden.

Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums am Gesamtwohnungsbestand in Erlangen ist nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil in Bezirken mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern höher ist als in Bezirken mit überwiegend Geschosswohnungsbauten.

Entwicklung Kaufpreise

Innerhalb des Stadtgebietes unterscheidet sich das Kaufpreinsniveau. Dies zeigt auch die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Erlangen (GAA).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke und sind abhängig von Lagegunst und planungsrechtlicher Nutzungsmöglichkeit der Baugrundstücke.

Eine Auswertung der Kaufpreissammlung des GAA zeigt, dass die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Erlangen in den letzten 2 Jahren gestiegen sind.

Auch der Immobilienverband Deutschlands (IVD) führt im Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth im Herbst 2011 abhängig vom Typ des Objektes zwischen 3 % und 9 % höhere Kaufpreise im Vergleich zum Jahr 2009 auf.

Nach den Auswertungen des IVD gehören die Kaufpreise von Wohnimmobilien in Erlangen nach denen in München zu den höchsten in Bayern.

Auch im regionalen Vergleich mit den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth weist Erlangen die höchsten Preise auf.

Im Folgenden werden Umsätze und Preise aus den Auswertungen der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Erlangen aufgeführt.

Kaufpreise unbebaute Grundstücke für Einfamilienhausbau

Im Jahr 2011 dokumentiert die Kaufpreissammlung 36 Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken für Einfamilienhausbau mit einem Gesamtgeldumsatz von rund 13,1 Mio. Euro.

Das Preisniveau für einen erschlossenen Bauplatz für ein Einfamilienhaus lag nach der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag vom 31.12.2010 in mittleren Lagen bei 300,- Euro/m² und in guten Lagen bei 470,- Euro/m².

Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2011 dokumentiert die Kaufpreissammlung 226 verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtgeldumsatz von rund 76,6 Mio. Euro.

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Erlangen variierten zwischen 110.000 und 950.000 Euro (Abb. 32).

Die teils niedrig erscheinenden Preise kommen dadurch zu Stande, dass der Preis von bestehenden Wohnimmobilien nicht nur durch Lage, Größe und Objekt, sondern auch durch Ausstattung, allgemeinen Zustand und eine eventuelle Renovierungsbedürftigkeit bestimmt wird.

	Ein- und Zweifamilienhaus (Bestand)	Reihenhaus (Erst- und Wiederverkauf)	Doppelhaushälfte (Erst- und Wiederverkauf)
Preisspanne (abhängig von Lage, Ausstattung und allgemeinem Zustand)	130.000 - 950.000 Euro	124.000 - 490.000 Euro	110.000 - 674.000 Euro
Durchschnittspreis	381.000 Euro	320.000 Euro	329.000 Euro

Abb. 32: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2011

Kaufpreise Eigentumswohnungen

Im Jahr 2011 dokumentiert die Kaufpreissammlung 1.096 Verkäufe von Eigentumswohnungen mit einem Gesamtgeldumsatz von rund 172,9 Mio. Euro.

Hiervon waren 432 Wohnungen Erstverkäufe aus Neubaumaßnahmen.

560 Wohnungen waren Wiederverkäufe aus Bestandsimmobilien.

104 Wohnungen waren Umwandlungen, d. h. neue Wohnungen, die zum Beispiel durch Renovierungen oder Umnutzungen von ehemals gewerblichen Immobilien in Wohnimmobilien entstanden sind.

Das durchschnittliche Preisniveau von neugebauten Eigentumswohnungen mit rund 80 m² Wohnfläche lag im Jahr 2011 bei rund 2.685,- Euro/m²

Bei Bestandswohnungen mit rund 80 m² Wohnfläche betrug das durchschnittliche Preisniveau rund 1.655,- Euro/m².

4.2 Öffentlich gefördertes Wohneigentum

Der Freistaat Bayern stellt Darlehen und Zuschüsse für selbstgenutztes Wohneigentum im Rahmen des bayerischen Wohnungsbauprogramms und des bayerischen Zinsverbilligungsprogramms zur Verfügung.

Ebenso stellt die Stadt Erlangen Zuschüsse zur Förderung des Eigenwohnraums zur Verfügung.

Die Gewährung der Mittel ist abhängig vom Einkommen und der sozialen Dringlichkeit.

Förderung durch den Freistaat

Der Freistaat förderte im Jahr 2011 den Neubau von sieben selbstgenutzten Wohneinheiten mit Darlehen in Höhe von rund 295.000 Euro und Zuschüssen in Höhe von rund 21.000 Euro.

Der Zweiterwerb von fünf Wohneinheiten wurde mit Darlehen in Höhe von rund 238.000 Euro und Zuschüssen in Höhe von rund 18.000 Euro gefördert.

Bei insgesamt vier Wohnungen wurde die Anpassung von Eigenwohnraum für Menschen mit Behinderungen mit Zuschüssen in Höhe von rund 22.000 Euro gefördert.

Im Rahmen des Zinsverbilligungsprogramms wurde der Neubau von sieben Wohneinheiten und der Zweiterwerb von fünf Wohneinheiten mit Darlehen von rund 497.000 Euro bzw. rund 327.000 Euro gefördert.

Förderung durch die Stadt

Die Stadt Erlangen förderte im Jahr 2011 mit rund 50.000 Euro bei 45 Wohnungen Aufwendungszuschüssen für junge Familien.

Als Baukostenzuschüsse für Schwerbehinderte wurden rund 2.000 Euro ausbezahlt.

Der Erwerb von Wohnraum im Stadtgebiet durch städtische Bedienstete wurde 2011 bei insgesamt 29 Wohnungen mit Zinszuschüssen in Höhe von rund 22.000 Euro gefördert.

5. Teilmärkte und Teilbereiche

5.1 Wohnen im Alter

Die Altersphase der Menschen in Deutschland und in Erlangen dehnt sich immer weiter aus. Grund sind die steigende Lebenserwartung und der zum Teil frühe Berufsausstieg. Heute haben die Menschen nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben noch rund ein Viertel ihrer Lebenszeit vor sich.

Eine wachsende Zahl von Senioren zeichnet sich durch eine eigenständige Lebensführung bis ins hohe Alter aus. Die Lebensweise älterer Menschen wird immer vielfältiger und ältere Menschen werden heute nicht mehr als einheitliche Gruppe wahrgenommen.

Haushalte von Senioren

Im Jahr 2011 waren ca. 19.700 Einwohner oder rund 18,6 % der Erlanger Bevölkerung 65 Jahre und älter. Im Vergleich zum Jahr 2006 ist ihre Anzahl um rund 3,2 % bzw. 600 Personen gestiegen.

Von den Einwohnern mit 65 Jahren und älter lebten im Jahr 2011 29,4 % in einem Einpersonenhaushalt und 57,9 % in einem Paarhaushalt; 6,3 % waren Heimbewohner.

Haushalte der 80jährigen und Älteren

Werden nur die 80jährigen und Älteren betrachtet, so lag im Jahr 2011 ihr Anteil bei 5.700 Einwohnern oder 5,4 % der Erlanger Bevölkerung; im Vergleich zum Jahr 2006 ist der Anteil mit rund 13,9 % bzw. 700 Personen sehr stark gestiegen.

37,8 % der 80jährigen und Älteren lebten 2011 in einem Einpersonenhaushalt und 38,0 % in einem Paarhaushalt; 16,5 % waren Heimbewohner.

Mit steigendem Lebensalter nehmen somit die Anteile der Paarhaushalte ab und die Anteile der Einpersonenhaushalte zu. Grund ist vor allem das Versterben eines Partners.

Grundsätzlich hat der Haushaltstyp entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität von Senioren. Ältere Menschen in Einpersonenhaushalten können überdurchschnittlich häufig auf praktische Hilfe angewiesen sein.

Wohnen zu Hause

Viele Senioren wollen möglichst lange zu Hause Wohnen bleiben. Es gibt Angebote und Dienstleistungen, die sie dabei unterstützen. So unterhält

die Stadt Erlangen einen Beratungsservice für ältere Menschen in verschiedenen Anlaufstellen im Stadtgebiet. Auch die Wohnungswirtschaft stellt sich auf ältere Menschen ein und bietet teilweise zusätzliche Sozialdienstleistungen und Netzwerkmanagement an; ein Beispiel ist das Programm SOPHIA (Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag) der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU.

Ein weiteres wichtiges Angebot für ältere Menschen sind elektronische Unterstützungssysteme, wie der Hausnotruf.

Barrierefreiheit

Ein entscheidendes Kriterium für die Möglichkeit, lange zu Hause wohnen zu bleiben, ist der Grad der Barrierefreiheit der einzelnen Wohnung. Aufgrund fehlender Barrierefreiheit ziehen einige Menschen im Alter von einem Einfamilienhaus mit Treppe in eine Geschosswohnung mit Aufzug um.

Angesichts einer weiteren Zunahme älterer Menschen und vor allem der 80jährigen und Älteren in Deutschland und Erlangen ist eine weitere gesellschaftliche Sensibilisierung für das Thema barrierefreies Bauen notwendig.

Auch von staatlicher Seite wird reagiert; so müssen nach der Bayerischen Bauordnung bei Neubauten von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ein Teil der Wohnungen barrierefrei erreichbar und benutzbar sein.

Aktuell gibt es keine Angaben über den Anteil barrierefreier Wohnungen am Wohnungsbestand in Erlangen.

Seniorenwohnungen

Im Jahr 2011 gab es in Erlangen rund 850 öffentlich geförderte Seniorenwohnungen, die zum Teil barrierefrei sind. Den Bewohnern stehen städtische Seniorenbetreuerinnen kostenfrei als Ansprechpartner und Kontaktperson in sechs Büros im Stadtgebiet zur Verfügung. Auch andere Senioren im Quartier können sich kostenfrei an die Seniorenbetreuerinnen wenden.

Außerdem gab es im Jahr 2011 rund 680 Plätze in Seniorenwohnanlagen; diese umfassen sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen. Viele der Anlagen sind an ein Pflegeheim angegliedert. Die Bewohner können gegen Bezahlung Serviceleistungen und Betreuungsangebote in Anspruch nehmen.

Alternative Wohnangebote

Vereinzelt gibt es in Erlangen alternative Wohnangebote für ältere Menschen, wie zum Beispiel gemeinschaftliches Wohnen von Jung und Alt oder eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte.

Pflegeplätze

Im Jahr 2011 gab es in Erlangen rund 1.020 vollstationäre Pflegeplätze und rund 35 Tagespflegeplätze in Pflegeheimen. Die meisten dieser Plätze werden von Senioren nachgefragt. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist mit dem vorhandenen Bestand der quantitative Bedarf gedeckt.

5.2 Studentisches Wohnen

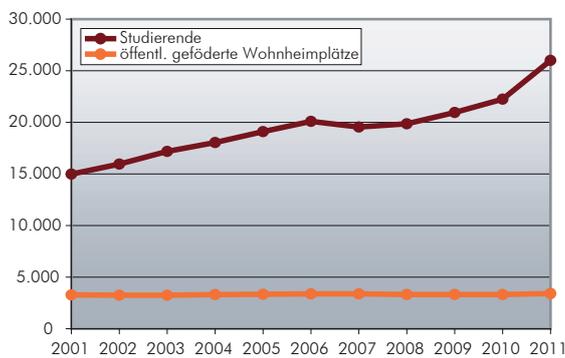


Abb. 33: Studierende in Erlangen 2001 - 2011

26.005 Studierende waren im Jahr 2011 an der Friedrich-Alexander-Universität am Standort Erlangen eingeschrieben. Im Vergleich zum Vorjahr (2010) ist die Anzahl um rund 3.760 bzw. rund 17 % gestiegen; die hohe Zunahme lag am doppelten Abiturjahrgang in Bayern aufgrund der Umstellung auf das achtjährige Gymnasium. Zwischen 2001 und 2011 ist die Zahl der Studierenden um rund 11.000 bzw. rund 73 % gestiegen.

Nachfrage von Studierenden

Immer mehr Studierende fragen somit Wohnraum in Erlangen nach. Bei der Wohnungssuche in Erlangen konkurrieren die Studierenden mit anderen finanziell besser gestellten Wohnungssuchenden. Besonders zu Semesterbeginn besteht daher eine anhaltende Angebotsknappheit an Wohnraum.

In Erlangen wohnen viele Studierende in der Altstadt und in der Innenstadt. Hier ist der Anteil kleinerer Wohnungen mit geringerer Gesamtmiete höher.

Öffentlich geförderte Wohnheimplätze

In Erlangen gab es im Jahr 2011 3.413 öffentlich geförderte Wohnheimplätze; rund 53 % der Wohnheimplätze gehören dem Studentenwerk Erlangen/Nürnberg.

Die Wohnplatzquote lag 2011 bei 13,2 % und damit auf dem niedrigsten Stand seit 2001; so ist gegenüber dem Anstieg der Studierenden um rund 73 % zwischen 2001 und 2011 die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnheimplätze um lediglich rund 4 % gestiegen.

Freifinanzierte Studentenapartments

In den letzten Jahren werden vermehrt frei finanzierte neue Wohnungen entwickelt, die speziell auf die Nachfrage von Studierenden zugeschnitten sind und konkret als Studentenapartments beworben werden.

Insgesamt handelt es sich um über 500 neu entstandene bzw. im Bau befindliche Apartments in der Innenstadt oder benachbarten Bezirken.

Investoren schätzen das Anlagerisiko von Studentenapartments als gering ein, was auch an den steigenden Studierendenzahlen liegen mag. Die Apartments werden meist als Kapitalanlage weiterverkauft.

Aufgrund ihrer kleineren Größe ist der Gesamtkaufpreis im Vergleich zu anderen Anlageobjekten niedriger, sodass sich der Kreis potentieller Käufer vergrößert.

Wohnen im Umland

Nicht alle Studierende haben einen Wohnheimplatz, eine Wohnung oder ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft vor Ort. Manche wohnen aufgrund der niedrigeren Wohnungsmieten und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit in den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth bzw. im Umland.

Wohnen bei den Eltern

Für viele Studierende besteht auch die Möglichkeit während des Studiums im elterlichen Haushalt wohnen zu bleiben. So hatten im Jahr 2011 rund 38 % der Studierenden in Erlangen ihre Hochschulreife in unmittelbarer Nähe in den Städten Erlangen, Nürnberg, Fürth bzw. den Landkreisen Erlangen-Höchstadt, Fürth, Nürnberger Land oder Forchheim erworben (Quelle: Bayr. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

5.3 Obdachlose

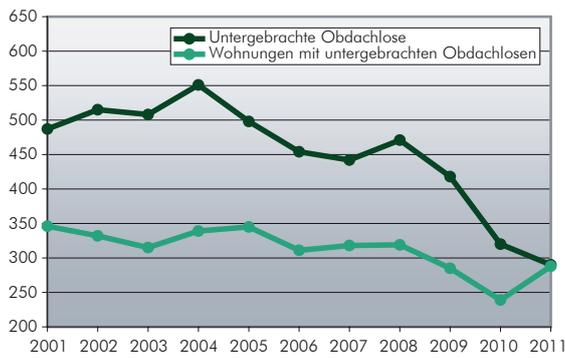


Abb. 34: Obdachlose in Erlangen 2001 - 2011

Die Wohnungsversorgung von Obdachlosen ist eine öffentliche Aufgabe, die in die Zuständigkeit der Kommunen fällt. Zur Gruppe der Obdachlosen zählen Personen, die tatsächlich keine dauerhafte Unterkunft haben oder unmittelbar von Wohnungsverlust bedroht sind.

In Erlangen waren im Jahr 2011 insgesamt 290 Personen (Obdachlose) in insgesamt 288 Wohnungen (Verfügungswohnungen) untergebracht. Die Zahl der Obdachlosen ist damit auf dem niedrigsten Stand seit zehn Jahren.

Diese Entwicklung ist auch auf die Bemühungen der Stadt zurückzuführen, die Obdachlosen wieder sozial in die Gesellschaft zu integrieren.

So wird das Ziel verfolgt, den von Obdachlosigkeit bedrohten Haushalten eine Sozialwohnung mit einem unbefristeten Mietverhältnis zu vermitteln, die nach Größe, Ausstattung und Lage dem heute allgemein üblichen Standard entspricht.

Aufgrund des Rückgangs der Obdachlosenzahlen denkt die Stadt aktuell über eine Reduzierung der Verfügungswohnungen in naher Zukunft nach.

Räumungsklagen

Im Jahr 2011 sind sehr wenige Räumungstermine von Mietwohnungen bekannt geworden.

Die geringe Zahl ist größtenteils auf das von der Stadt Erlangen gewählte Optionsmodell der Bearbeitung des Arbeitslosengeldes II zurückzuführen. So werden die Mieten per Abtretung direkt an die Vermieter überwiesen. Mietrückstände, die zu Räumungsklagen bzw. Räumungsterminen führen können, werden dadurch präventiv vermieden.

6. Mobilisierung von Wohnbauland

6.1 Maßnahmen der Stadt Erlangen

Ziel der Entwicklung von neuem Wohnraum in Erlangen war die Umsetzung des Flächennutzungsplans 2003 nach dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Ergebnis ist, dass der Wohnungsbestand zwischen 2001 und 2011 um rund 4.200 Wohnungen bzw. rund 7,9 % gestiegen ist.

Auch die Zahl der Einwohner ist im gleichen Zeitraum um rund 4.700 bzw. rund 4,6 % gestiegen.

Erlangen gehört damit zu den vergleichsweise stark wachsenden Städten in Deutschland.

In der Vergangenheit wurden in Erlangen neue Wohnungen vor allem durch Innenentwicklung geschaffen.

Dies zeigt auch eine aktuelle Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung in Bonn (BBSR). So hat es in Erlangen zwischen 2005 und 2009 keine Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner gegeben.

Erlangen gehört damit zu einer kleinen Gruppe von insgesamt 37 Städten und Landkreisen in Deutschland bei denen der Flächenverbrauch je Einwohner stabil geblieben ist; dagegen lag bei 361 Städten und Landkreisen eine Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner vor (www.bbsr.bund.de).



Abb. 36: Beispiel Umnutzung von Brachflächen
Ehemaliges UB-Med-Gelände



Abb. 35: Beispiel Umnutzung von Brachflächen
Stadtteil Röthelheimpark

6.2 Mobilisierung durch Innenentwicklung

Umnutzung von Brachflächen

Die meisten neuen Wohnungen sind in Erlangen in den letzten zehn Jahre durch die Umnutzung von Brachflächen entstanden.

Sowohl Geschosswohnungen als auch Einfamilienhäuser wurden auf Brachflächen entwickelt.

Träger der Entwicklungen waren sowohl die Stadt Erlangen in Zusammenarbeit mit Bauträgern als auch einzelne Projektentwickler in enger Abstimmung mit der Stadt.

Die Umnutzung von privaten Brachflächen ist in den meisten Fällen ohne städtischen Anstoß in Gang gekommen, da die hohe Nachfrage nach Bauflächen und Wohnungen in Erlangen eine hohe Investitionssicherheit für Bauträger und Projektentwickler geboten hat.

Paradebeispiel der Umnutzung einer Brachfläche in Erlangen war die Entwicklung des neuen Stadtteils Röthelheimpark auf einem ehemals



Abb. 37: Beispiel Umnutzung von Brachflächen
Wohngebiet Neumühle, ehemaliges Cesiwid-Gelände



Abb. 38: Beispiel Entwicklung einzelner Baugrundstücke Vorhaben Parasolweg in Tennenlohe

militärisch genutzten Areal durch die Stadt Erlangen (Abb. 35). Etwa 1.200 neue Wohneinheiten sind hier zwischen 2001 und 2011 entstanden.

Weitere Beispiele waren die Umnutzung des ehemals gewerblich genutzten UB Med-Geländes im innenstadtnahen Bezirk Stubenloh (25) und des ehemals gewerblich genutzten Cesiwid-Geländes im Bezirk Steinforst (12) durch Projektentwickler (Abb. 36 u. 37).

Entwicklung einzelner Baugrundstücke (Baulücken)

In Erlangen konnten in den letzten zehn Jahren viele einzelne Baugrundstücke mit vorhandenem Baurecht entwickelt und somit Baulücken geschlossen werden.

Vor allem Einfamilienhäuser, aber auch Geschosswohnungen sind dadurch entstanden.

Beispiele für die Entwicklung einzelner Baugrundstücke in der Vergangenheit sind die Errichtung von Einfamilienhäusern am Parasolweg in Tennenlohe (52) und der Bau von Studentenapartments an der Henkestraße in der Innenstadt (Abb. 38 u. 39).



Abb. 39: Beispiel Entwicklung einzelner Baugrundstücke Studentenapartments in der Henkestraße

Die Stadt Erlangen hat ein Baulandkataster Wohnen veröffentlicht, das bebaubare Flächen in einer Karte aufführt (www.erlangen.de/baulandkataster).

Das Kataster zeigt zum 31.12.2011 ca. 520 Grundstücke, die nicht entsprechend ihrer bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten genutzt werden. Diese Grundstücke bergen ein theoretisches Potential von ca. 1.700 zusätzlichen Wohnungen.

Viele der vorhandenen privaten Baulücken in Erlangen wurden somit in der Vergangenheit nicht entwickelt.

Da sich die Baulücken überwiegend in privater Hand befinden, ist die Realisierung neuer Wohnungen von der Bereitschaft der jeweiligen Eigentümer abhängig. Eine Marktzuführung der Grundstücke oder eine Entwicklung von neuem Wohnraum kann somit nicht unmittelbar von der Stadt beeinflusst werden.

Nachverdichtung von Wohnsiedlungen

In Erlangen wurden in den letzten zehn Jahren auch neue Geschosswohnungen durch die Nachverdichtung von Wohnsiedlungen geschaffen.

Träger der Entwicklungen waren Wohnungsbau-Gesellschaften als Eigentümer der Siedlungen in enger Abstimmung mit der Stadt Erlangen.

Teile der Nachverdichtungen fanden im Zusammenhang mit der Sanierung der Siedlungen statt.

Ein Beispiel ist die Errichtung von neuen Wohnungen durch die Aufstockung von Wohngebäuden der damaligen Siemens-Wohnungsbau-Gesellschaft im Bezirk Sieglitzhof (22) in der Eskilstunastraße (Abb. 40).



Abb. 40: Beispiel Nachverdichtung von Wohnsiedlungen Aufstockungen in der Eskilstunastraße

6.3 Mobilisierung durch Außenentwicklung



Abb. 41: Beispiel Entwicklung von Büchenbach-West Baugebiet 408 in Büchenbach-West

Entwicklung von Büchenbach-West

Der erhöhte Bedarf an Wohnstätten begründet die Durchführung der beiden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Bezirk Büchenbach-West (78).

Hier sind in den letzten Jahren vor allem neue Einfamilienhäuser auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen entstanden.

Ziel der Entwicklungsmaßnahmen ist vor allem die Schaffung von Wohnraum für junge Familien, um deren Abwanderung ins Umland entgegenzuwirken.

Aufgrund des Zwischenerwerbs des Bodens durch die Stadt Erlangen war eine vollständige Mobilisierung der entwickelten Baugrundstücke sicher gestellt.

Ein Beispiel aus den letzten zehn Jahren ist die Entwicklung des Baugebiets Nr. 408 in der Entwicklungsmaßnahme „Erlangen West“ (Abb. 41).

Ortsteilentwicklung

Aufgrund der berechtigten Eigenentwicklung der Ortsteile im Stadtwesten und Stadtsüden wurden in den letzten zehn Jahren einige neue Baugebiete auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen.

Vor allem Einfamilienhäuser sind so entstanden.



Abb. 42: Beispiel Ortsteilentwicklung im Außenbereich Wohngebiet Geisberg in Frauenaurach

Träger der Entwicklung waren meistens private Eigentümer in enger Abstimmung mit der Stadt Erlangen. Die Mobilisierung der geschaffenen Baugrundstücke konnte jedoch nicht in allen Fällen sichergestellt werden. Eine Marktzuführung und Bebauung der privaten Baugrundstücke hat zum Teil bis heute nicht stattgefunden.

Ein Beispiel aus den vergangenen Jahren ist die Entwicklung des Wohngebietes am Geisberg in Frauenaurach (61). Hier sind heute nahezu alle Baugrundstücke entsprechend ihrer baurechtlichen Möglichkeit bebaut (Abb. 42).

Weiteres Beispiel einer Ortsteilentwicklung ist die Entwicklung eines Wohngebietes im Norden von Hüttendorf (63). Viele der privaten Baugrundstücke sind bis heute nicht einer Bebauung zugeführt worden (Abb. 43).



Abb. 43: Beispiel Ortsteilentwicklung im Außenbereich Hüttendorf-Nord

7. Zusammenfassung und Ausblick

Erlangen eine wachsende Stadt

- Erlangen gehört zu den überproportional wachsenden Städten in Deutschland. In den letzten zehn Jahren ein kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahl und der Anzahl der Wohnungen zu verzeichnen.
- Im Jahr 2011 gab es in Erlangen rund 106.000 Einwohner und rund 57.500 Wohnungen.

Viele Arbeitsplätze und Universität

- In Erlangen gibt es viele und auch attraktive Arbeitsplätze. So gab es im Jahr 2011 rund 85.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.
- Die Arbeitsplatzquote liegt bei 0,81 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je Einwohner. Im deutschlandweiten Vergleich liegt Erlangen damit im oberen Bereich.
- Erlangen ist Universitätsstadt mit rund 26.000 Studierenden.

Große Nachfrage nach Wohnraum und hohe Preise für Wohnimmobilien

- Aufgrund der vielen Arbeitsplätze und der hohen Anzahl an Studierenden ist die Nachfrage nach Wohnraum in Erlangen sehr groß. Dies führt zu hohen Kauf- und Mietpreisen von Wohnimmobilien vor Ort.

Bisherige Maßnahmen zur Mobilisierung von Wohnbauland

- Ziel der Entwicklung von neuem Wohnraum in Erlangen war die Umsetzung des Flächennutzungsplans 2003 nach dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
- Ergebnis ist, dass ein großes zusätzliches Angebot an Wohnungen im Stadtgebiet geschaffen wurde. Der Wohnungsbestand ist zwischen 2001 und 2011 um rund 4.200 Wohnungen bzw. rund 7,9 % gestiegen.
- In der Vergangenheit wurden neue Wohnungen vor allem durch Innenentwicklung geschaffen; zwischen 2005 und 2009 hat es keine Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner gegeben.
- Die Bauverwaltung der Stadt Erlangen selbst war mit der Entwicklung der neuen Stadtteile Röthelheimpark und Büchenbach-West in der Vergangenheit Hauptmotor bei der Mobilisierung von Wohnbauland.

Weitere Bevölkerungszunahme in der Zukunft bei gleichzeitiger Auflockerungstendenz

- Erlangen wird weiter wachsen. So geht die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2027 von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung um rund 4.500 auf dann etwa 110.500 Einwohner aus.
- Eine Bevölkerungszunahme ist maßgeblich von der Schaffung neuer Wohnungen abhängig.
- Die Wohnflächenversorgung je Einwohner wird weiter zunehmen. Auch werden die Anteile der Einpersonnen- und der Paarhaushalte an den Gesamthaushalten in Erlangen zunehmen; demgegenüber wird der Anteil der Familienhaushalte abnehmen. Dies führt zu einer Auflockerungstendenz, sodass schon bei konstanter Einwohnerzahl zusätzliche Wohnungen in Zukunft nachgefragt werden.

Ausblick

- Die Entwicklung des Röthelheimparks ist nahezu abgeschlossen; dies ergibt die Notwendigkeit, über eine Anpassung der Strategie zur Entwicklung von neuem Wohnraum nachzudenken.
- Die Bauverwaltung wird deshalb ein Strategiepapier zur Entwicklung von neuem Wohnraum in Erlangen auf Grundlage der im Wohnungsbericht 2012 dargestellten Daten und Tendenzen erarbeiten.

Ansprechpartner Stadt Erlangen

Baulandkataster Wohnen

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Herr Zwißler
Tel. 09131/86-1331
www.erlangen.de/baulandkataster

Bodenrichtwerte und Verkehrswertgutachten

Geschäftsstelle des Gutachterausschuss
Frau Jacobsen
Tel. 09131-86-1313

Daten, Prognosen und Mietspiegel

Abteilung Statistik und Stadtforschung
Herr Könnecke
Tel. 09131/86-2563
www.erlangen.de/statistik

Obdachlosenhilfe

Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen
Herr Steiner
Tel. 09131/86-2479

Städtische Grundstücke

Liegenschaftsamt
Frau Lachenmayr
Tel. 09131/86-2534

Wohnen im Alter

Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen
Herr Gößmann
Tel. 09131/86-2906

Wohngeld

Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen
Herr Bräun
Tel. 09131/86-2961

Wohnungsbauförderung

Liegenschaftsamt
Frau Reichelsdorfer
Tel. 09131/86-2463

Wohnungsbericht

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Herr Zwißler
Tel. 09131/86-1331

Wohnungsvermittlung sozialer Mietwohnungsbau

Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen
Herr Hatzold
Tel. 09131/86-2870

Quellenverzeichnis

Titelbild, Luftbild Seite 2, Abbildungen 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43:
Luftbild Nürnberg

Abbildung 1:

Stadt Erlangen - Abteilung Statistik und Stadtforschung, Stadt Nürnberg, Stadt Fürth, Bayr. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Bundesagentur für Arbeit Nürnberg

Abbildungen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27:

Stadt Erlangen - Abteilung Statistik und Stadtforschung

Abbildung 16:

Stadt Erlangen - Abteilung Statistik und Stadtforschung, Bayr. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München

Abbildungen 28, 29, 30, 31, 34:

Stadt Erlangen - Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen

Abbildung 32:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Abbildung 33:

Studentenwerk Erlangen-Nürnberg

Statistische Bezirke der Stadt Erlangen

