BAUREFERAT STADT ERLANGEN

STADTENTWICKLUNG

Stadt Erlangen

Wohnungsbericht 2016

REFERAT FÜR
PLANEN UND BAUEN

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG

NUMMER
04

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:
Annette Willmann-Hohmann
Carsten Heuer
Yvonne Neidenbach
Till Zwißler

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

Druck:

Auflage:
500 Stück

Dezember 2016

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Erlangen ist ein attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Studieren und gehört zu den stark wachsenden Städten in Deutschland. Dies zeigen die seit Jahren überdurchschnittlich steigenden Zahlen von Einwohnern, Haushalten und Wohnungen im Stadtgebiet.

Aktuell kann das Wohnungsangebot in Erlangen mit der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien kaum Schritt halten. Allgemein finden sich in Erlangen im Vergleich mit den meisten anderen deutschen Städten höhere Miet- und Kaufpreise, die in den letzten Jahren nochmals gestiegen sind. Die Lage auf dem Erlanger Wohnungsmarkt wird deshalb zunehmend als angespannt wahrgenommen. Besonders Menschen in sozial benachteiligten Lebenslagen haben Schwierigkeiten, sich in Erlangen mit bezahlbarem und angemessenen Wohnraum zu versorgen.

In dieser Situation ist die Zusammenführung und Analyse aller für das Wohnen relevanten Daten besonders wichtig. Die Stadtverwaltung hat deshalb mit dem zweijährig erscheinenden Wohnungsbericht eine regelmäßige und umfassende Wohnungsmarktbeobachtung aufgebaut. Der Wohnungsbericht bietet eine aktuelle Grundlage für gesellschaftliche Diskurse und künftige politische Entscheidungen zur Entwicklung unserer Stadt.

Der Bau neuer Wohnungen in Erlangen ist ein unbestrittenes Ziel der Stadt. Nach einer aktuellen Schätzung auf Grundlage laufender Planungen, Baugenehmigungen und Baubeginnsanzeigen können in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich rund 3.600 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Dies wäre ein weiterer Anstieg der Zahl der Wohnungen um knapp 6 %. Erfreulich ist, dass ein spürbarer Anteil der neuen Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau entstehen wird. Die neuen Wohnungen werden nicht von der Stadt Erlangen selbst errichtet. Die Stadt schafft aber die Grundlagen für den Bau der Wohnungen und begleitet die jeweiligen Vorhaben von Wohnungsbaugesellschaften und privaten Bauherren.

Erlangen ist eine lebenswerte Stadt. Dies gilt es zu sichern und auszubauen. Wachstum kann daher auch in Zukunft nicht rein quantitativ betrachtet werden. Vielmehr muss der Bau neuer Wohnungen zu einem Qualitätsgewinn für alle führen. Die Konzepte der in Erlangen tätigen Wohnungsbaugesellschaften werden deshalb ausdrücklich begrüßt. Hier steht eine allgemeine Aufwertung des Wohnumfelds durch ergänzende Neubauten und neue Nutzungsangebote im Vordergrund. Von den Veränderungen werden altansässige und neu hinzuziehende Bewohner gleichermaßen profitieren.

Für den Erfolg der Vorhaben ist eine offene Informationspolitik, eine frühe und stetige Einbindung der Bürgerinnen und Bürger und die Mitwirkung der ganzen Stadtgesellschaft entscheidend.

Erlangen im Dezember 2016

Dr. Florian Janik
Oberbürgermeister

Josef Weber
Referent für Planen und Bauen

Inhalt

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 geförderter Eigenwohnraum 20

5. Teilmärkte und Teilbereiche 21

5.1 Wohnen im Alter 21
5.2 Studentisches Wohnen 22
5.3 Obdachlose 23
5.4 Wohnen von Flüchtlingen 24

6. Entwicklung und Bau von neuen Wohnungen 26

6.1 Innenentwicklung 26
6.2 Außenentwicklung 29

7. Zusammenfassung und Ausblick 31

Ansprechpartner Stadt Erlangen 32

Quellenverzeichnis 32

Statistische Bezirke der Stadt Erlangen 33

1. Überblick

Die Bevölkerung wächst beständig weiter

- 110.257 Einwohner (EW) lebten zum 31. Dezember 2015 in Erlangen.
- In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Einwohner in Erlangen um 4,7 % bzw. 4.999 EW gestiegen. In den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth liegen Zuwachsraten um 5,8 % bzw. 8,2 % vor.
- Grund für das Bevölkerungswachstum sind überregionale Wanderungsgewinne. Ein Teil des aktuellen Anstiegs geht auch auf den Zuzug von Flüchtlingen zurück.

(siehe Seite 6 folgend)

Die Zahl der Haushalte nimmt zu

- 54.996 Haushalte (HH) bestanden zum 31. Dezember 2015 in Erlangen.
- In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Haushalte um 6,3 % bzw. 3.236 HH gestiegen.
- Die Zahl der Einpersonenhaushalte hat stark zugenommen. Im Jahr 2015 waren 26.666 HH bzw. 48,5 % der HH Einpersonenhaushalte.
- Der Anteil der Familienhaushalte bleibt stabil. So waren 10.426 HH bzw. 19,0 % der HH im Jahr 2015 Familienhaushalte.

(siehe Seite 9 folgend)

Das Wohnungsangebot steigt

- 62.692 Wohnungen (Whg.) gab es zum 31. Dezember 2015 in Erlangen
- In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Wohnungen um 3,7 % bzw. 2.265 Whg. gestiegen.
- In den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth lagen die Zuwachsraten bei 5,5 % bzw. 4,0 %.
- In den letzten fünf Jahren sind in Erlangen insbesondere kleine Wohnungen mit einem Raum oder drei Räumen neu entstanden.

(siehe Seite 11 folgend)

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen bewegen sich auf hohem Niveau

- 2015 wurden 636 neue Wohnungen (Whg.) genehmigt. In den letzten 10 Jahren sind durchschnittlich gut 500 neue Wohnungen pro Jahr genehmigt worden.
- 10,2 % der genehmigten Wohnungen im Jahr 2015 waren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Ihr Anteil ist in den letzten zwei Jahren deutlich gesunken. Aktuell ist eine Tendenz zu verstärktem Geschosswohnungsbau zu verzeichnen.
- 2015 wurden 417 Wohnungen fertiggestellt. In den letzten 10 Jahren sind durchschnittlich knapp 360 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt worden. Im Jahr 2015 waren 31,9 % der fertiggestellten Wohnungen Whg. in Ein- und Zweifamilienhäusern.

(siehe Seite 11 folgend)

Die Wohnflächenversorgung und die Belegungsdichte bleiben vorerst stabil

- Die Wohnflächenversorgung lag im Jahr 2015 bei 39,9 m^2 Wohnfläche je Einwohner und die Belegungsdichte bei 1,9 Einwohnern je Wohnung.
- Im Jahr 2015 lebten im Durchschnitt 3,2 EW in neu errichteten Einfamilienhäusern und 1,4 EW in neu errichteten Geschosswohnungen.

(siehe Seite 13 folgend)

Das Mietpreisniveau ist nach wie vor hoch

- Die Mietpreise in Erlangen gehören nach München zu den höchsten in Bayern. Auch im regionalen Vergleich mit Nürnberg und Fürth weist Erlangen zum Teil deutlich höhere Mietpreise auf.
- Die Mieten sind in den letzten Jahren nochmals gestiegen. Grund ist weiterhin die hohe Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt aufgrund des Zuzugswillens vieler Haushalte.
- In Erlangen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete (Alt- und Neuverträge) im Jahr 2015 bei 7,46 Euro pro m^2 Wohnfläche. Neuverträge zeigen zum Teil deutlich höhere Nettokaltmieten. So kostet zum Beispiel die Miete von Erstbezugswohnungen im Herbst 2015 je nach Wohnwert zwischen 9,80 Euro/m^2 und 15,10 Euro/m^2 (Immobilienverband Deutschland, IVD).

(siehe Seite 15 folgend)

Die Zahl der geförderten Mietwohnungen ist rückläufig

- Im Jahr 2015 gab es knapp 3.000 geförderte Mietwohnungen in Erlangen. Ihre Zahl ist stark rückläufig. So sind in den letzten zehn Jahren etwa 1.300 Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen.
- Die Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen übertraf das Angebot bei Weitem. Mit 460 Haushalten konnte im Jahr 2015 nur 34 % aller vorgemerkten Haushalte eine geförderte Mietwohnung vermittelt werden.
- Aktuell sind mehrere Vorhaben für geförderte Mietwohnungen im Bau und in konkreter Planung.

(siehe Seite 17 folgend)

Die Kaufpreise von Wohnimmobilien und Baugrundstücken sind stark gestiegen

- Die Kaufpreise von Wohnimmobilien in Erlangen gehören nach denen in München zu den höchsten in Bayern. Auch im regionalen Vergleich mit den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth weist Erlangen zum Teil deutlich höhere Preise auf.
- Die Preise für Baugrundstücke und Wohnimmobilien haben in den letzten Jahren noch einmal kräftig angezogen. Ein Hauptgrund ist die hohe Nachfrage aufgrund der Arbeitsplatzzentralität Erlangens. Auch entscheiden sich viele Anleger aufgrund der niedrigen Zinsen für Investitionen in vermeintlich sicheres „Betongold".
- Im Jahr 2015 wurde für eine Neubauwohnung im Durchschnitt rund 4.300 Euro pro m^2 Wohnfläche bezahlt.
- Grundstücke für Einfamilienhausbau in guter Lage kosteten zwischen 400 und 650 Euro/m^2.

(siehe Seite 19 folgend)

Die Zahl der Studierenden steigt

- Rund 30.300 Studierende waren im Jahr 2015 an der Friedrich-Alexander-Universität am Standort Erlangen eingeschrieben. Seit 2010 ist ihre Zahl um rund 7.800 bzw. 35 % gestiegen.
- Im Jahr 2015 gab es 3.400 geförderte Wohnheimplätze für Studierende in Erlangen. Aktuell werden in Erlangen neue Studentenwohnheime mit rund 450 neuen gefördeten Wohnheimplätzen gebaut.
- Viele Studierende in Erlangen versorgen sich auf dem freien Wohnungsmarkt. In den letzten Jahren sind viele freifinanzierte Studentenapartments entstanden.

(siehe Seite 22 folgend)

Wohnbevölkerung Wohnungsbestand wirtschaftl. Kennzahlen	Stadt Erlangen	Nachbarstädte		benachbarte Landkreise		
		Nürnberg	Fürth	Erlangen-Höchstadt	Forch-heim	Fürth
Hauptwohnbevölkerung (EW) 31.12.2015	110.257	526.920	126.405	134.136	114.834	114.291
Wohnungsbestand (Whg.) 31.12.2015	62.692	289.582	62.765	61.524	52.789	55.974
Baufertigstellungen Whg. 2015 fertiggestellte Whg. je 10.000 EW	417 38	1.483 28	304 24	767 57	415 36	456 40
Baugenehmigungen Whg 2015 baugenehmigte Whg.je 10.000 EW	636 58	1.800 34	580 46	834 62	381 33	527 46
sozialversicherungspfl. Beschäftigte 30.06.2015	89.069	289.721	45.073	46.591	29.089	23.050
Arbeitslosenquote (%) 30.06.2015	3,0 %	7,0 %	6,4 %	2,2 %	2,7 %	2,8 %

Abb. 1: Regionalvergleich 2015

2. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

2.1 Bevölkerungsentwicklung

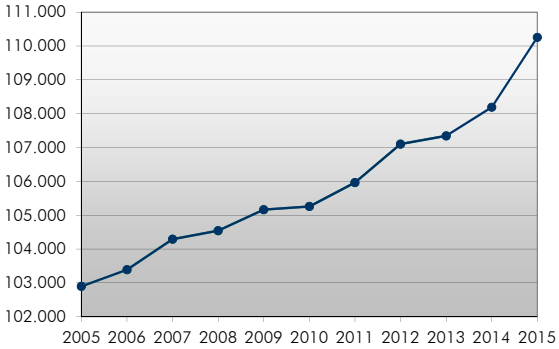


Abb. 2: Einwohner mit Hauptwohnsitz 2005 - 2015

Die Bevölkerung Erlangens wächst seit dem Jahr 2000 beständig. Im Jahr 2015 lebten 110.257 Einwohner mit Hauptwohnsitz (EW) in Erlangen. In den letzten fünf Jahren ist die Einwohnerzahl um 4,7 % bzw. 4.999 EW gestiegen. In den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth liegen mit 5,8 % und 8,2 % höhere Zuwachsraten vor.

Erlangen und die Nachbarstädte gehören damit zu den vergleichsweise stark wachsenden Städten in Deutschland. Im bayerischen Vergleich liegen in Ingolstadt und Augsburg ähnlich hohe Wachstumsraten vor.

In den letzten zehn Jahren hat die Zahl der Einwohner im Durchschnitt um rund 740 EW pro Jahr zugenommen (Abb. 2). Der starke Bevölkerungsanstieg zwischen 2014 und 2015 ist mit dem Zuzug von Flüchtlingen zu erklären.

Im Jahr 2015 wurden in Erlangen 14.819 Einwohner mit Nebenwohnsitz geführt, darunter viele Studierende. Die Zahl aller Wohnberechtigten lag damit bei rund 125.000 Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Die Bezirke mit den meisten Einwohnern sind der Anger (40), Röthelheim (30), Röthelheimpark (33) und Büchenbach Nord (77) mit jeweils mehr als 5.000 EW (Abb. 3). Sie sind dicht bebaut und haben einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbau.

In den letzten fünf Jahren zeigten sich in den Bezirken Röthelheimpark (33) und Bachfeld (44) hohe Einwohnerzunahmen mit 25 % bzw. 16 %. Hier sind neue Stadtteile entstanden. Ebenfalls hohe Zunahmen zeigen Bezirke, in denen Wohnungen durch Nachverdichtung im Bestand entstanden sind - z. B. Rathausplatz (03) und Steinforst (12). Die höchste Zuwachsrate zeigt

Abb. 3: Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in den statistischen Bezirken am 31.12.2015

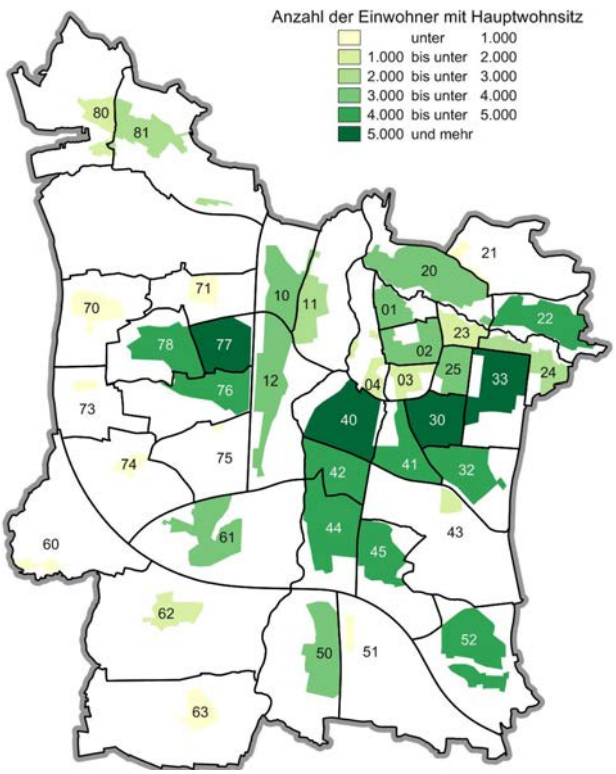
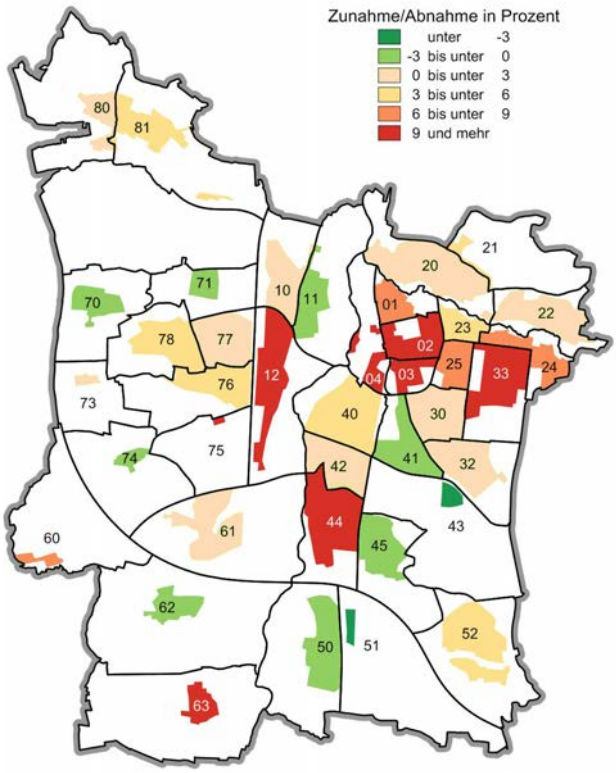


Abb. 4: Bevölkerungsveränderung in den statistischen Bezirken von 2010 bis 2015



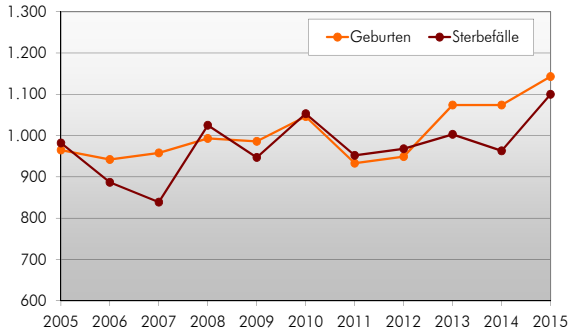


Abb. 5: Natürliche Bevölkerungsbewegung 2005 - 2015

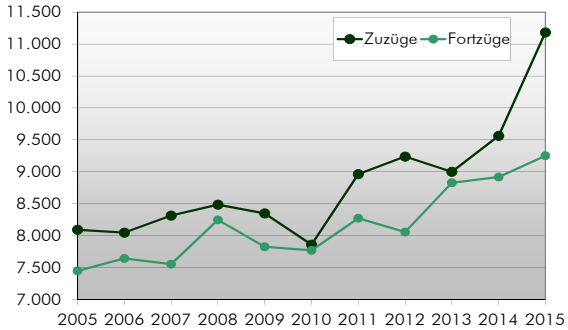


Abb. 6: Wanderungsbewegung 2005 - 2015

der Bezirk Industriehafen (75). Grund ist die Einrichtung einer temporären Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge.

In einigen Ortsteilen sind Einwohnerverluste zu verzeichnen - z. B. Kosbach (70), In der Reuth (71), Kriegenbrunn (62) und Eltersdorf (56). Hier hat sich die Haushaltsstruktur durch den Auszug von Kindern verändert. Die Familienhaushalte haben abgenommen und die Einpersonen- und Paarhaushalten haben zugenommen. Dies führt zu einem Bevölkerungsverlust bei gleichbleibender Wohnungszahl.

Wachstum durch Wanderungsgewinne

Das Bevölkerungswachstum Erlangens ist auf Wanderungsgewinne zurückzuführen.
So ist in den letzten zehn Jahren ein Wanderungsgewinn von durchschnittlich rund 660 Zuziehenden pro Jahr zu verzeichnen bei durchschnittlich 8.900 Zuzügen gegenüber 8.240 Fortzügen (Abb. 6).

Der Wanderungsgewinn hängt im Wesentlichen mit dem überregionalen Zuzug von Menschen aus anderen Teilen Deutschlands und dem Ausland zusammen (Abb. 7). Im regionalen Vergleich zeigen sich durchgehend Wanderungsverluste an die Nachbarstädte und benachbarten Landkreise mit Ausnahme eines Wanderungsgewinns aus dem Landkreis Fürth.

Vor allem junge Menschen ziehen nach Erlangen. So liegt allein im Jahr 2015 in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen ein Wanderungsgewinn von rund 1.500 Zuziehenden vor. In den Altersgruppen der Menschen ab 30 Jahren sind jeweils Wanderungsverluste zu verzeichnen.

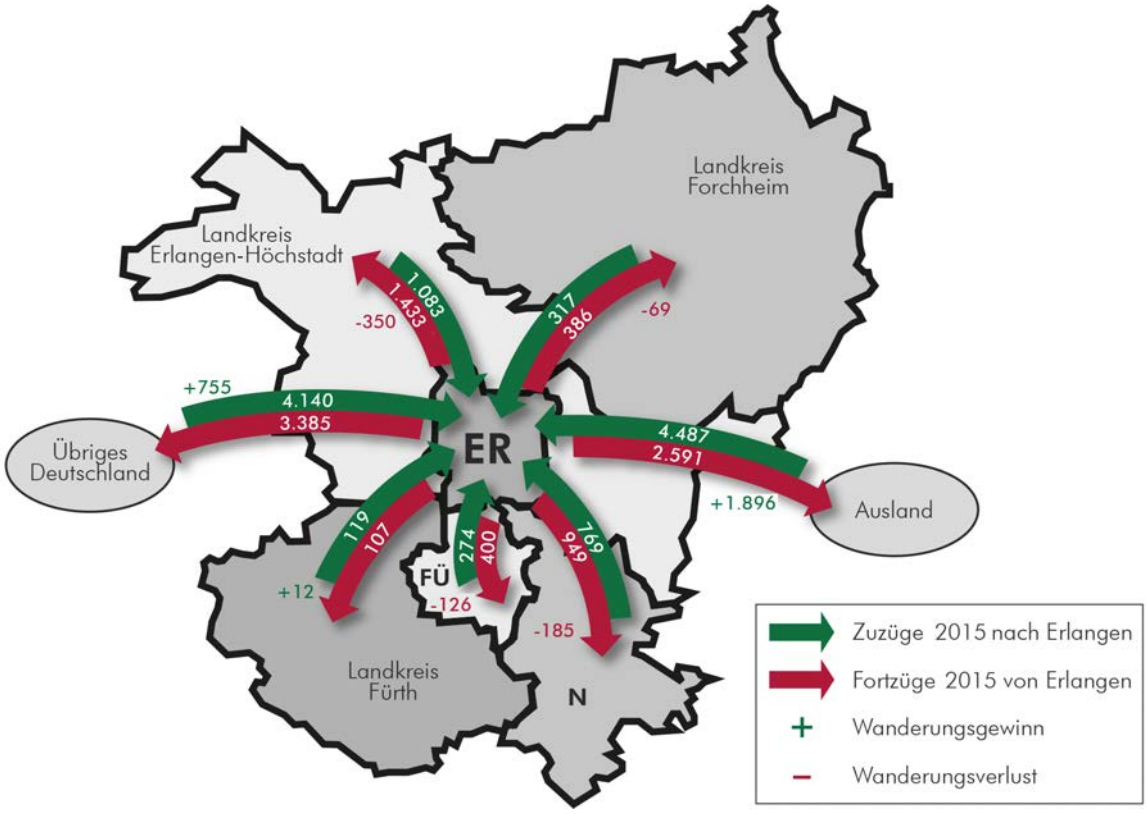


Abb. 7: Wanderungsströme von und nach Erlangen im Jahr 2015

Im Jahr 2015 ist ein deutlicher Anstieg der Zuziehenden zu verzeichnen. Dies ist mit dem aktuellen Zuzug von Flüchtlingen zu erklären.
In den letzten zehn Jahren ist ein kleiner Geburtenüberschuss von durchschnittlich 40 Geburten pro Jahr zu verzeichnen bei jährlich rund 1.010 Geburten gegenüber 970 Sterbefällen (Abb. 5).

Altersaufbau der Bevölkerung

Erlangen ist vor allem wegen der vielen Studierenden vor Ort eine junge Stadt. Mit einem Durchschnittsalter von 40,9 Jahren im Jahr 2015 war die Erlanger Bevölkerung im Schnitt eineinhalb Jahre jünger als die Bevölkerung Bayerns. Auch die Nachbarstädte Nürnberg und Fürth haben mit 42,5 bzw. 41,8 Jahren ein höheres Durchschnittsalter. Bundesweit wird von einem steigenden Durchschnittsalter ausgegangen. Dies gilt auf lange Sicht auch für Erlangen. So ermittelt die kleinräumige Bevölkerungsprognose einen Anstieg des Durchschnittsalters bis zum Jahr 2031 um rund 1,3 Jahre.

Einwohner unter 16 Jahren

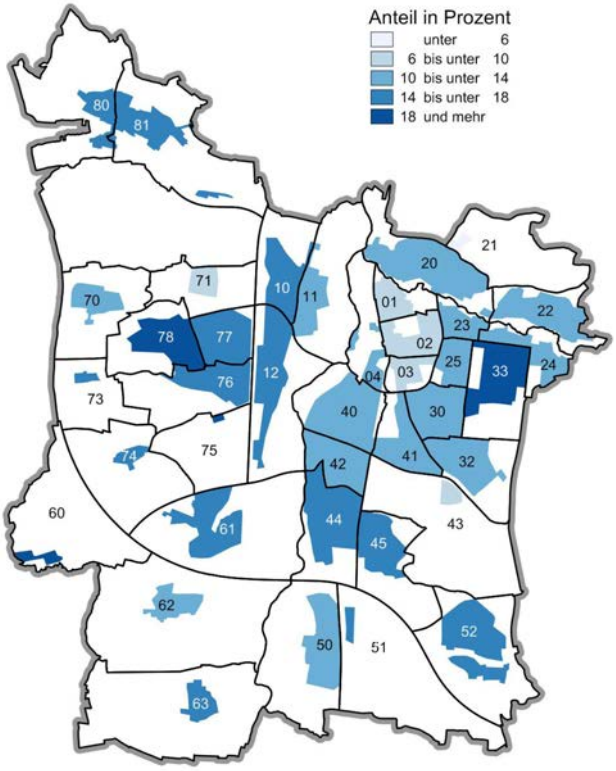
Der Anteil der Einwohner unter 16 Jahren an der Bevölkerung nimmt tendenziell ab. So ist er von 14,0 % im Jahr 2010 auf 13,8 % im Jahr 2015 gesunken. Hohe Anteile an unter 10-Jährigen zeigen die Neubaugebiete Röthelheimpark (33) und Büchenbach-West (78) mit rund 23 % bzw. 20 %. Dies ist auch ein Erfolg der städtischen Bodenpolitik, die zum Beispiel in Büchenbach-West Familien mit mehreren Kindern bei der Vergabe von Baugrundstücken bevorzugt berücksichtigt.
In der Innenstadt lag der Anteil der unter 16-Jährigen weit unter dem Durchschnitt (Abb.8). Hier gibt es viele kleine Wohnungen, die überwiegend von Studierenden nachgefragt werden.

Einwohner ab 65 Jahren

Der Anteil der Einwohner ab 65 Jahren betrug im Jahr 2015 18,5 %. Die Anzahl der Einwohner ab 65 Jahren steigt beständig. Doch hat sich ihr Anteil an der Hauptwohnbevölkerung aufgrund des Zuzugs vor allem junger Menschen in den letzten fünf Jahren kaum verändert.

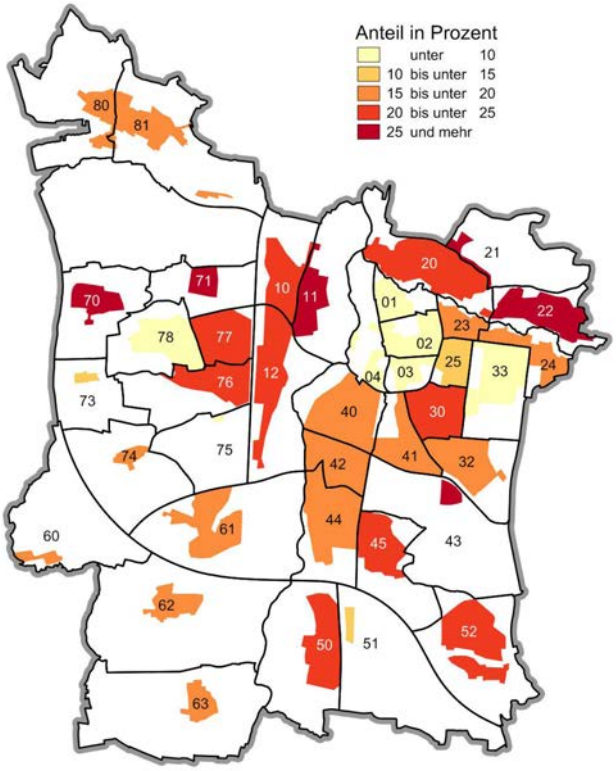
Bezirke wie In der Reuth (71) aber auch Tennenlohe (52) und Alterlangen (11) haben mit rund 41 % bzw. knapp 25 % und gut 25 % einen hohen Anteil an Einwohnern ab 65 Jahren. Sie weisen einen großen Bestand an Einfamilienhäusern auf, die ab den 1960er Jahren entstanden sind und zum Teil noch als Eigenheime von den Erstbeziehern bewohnt werden. Der Bezirk Meilwald (21) hat mit rund 64 % den höchsten Anteil an Einwohnern ab 65 Jahren aufgrund des dort befindlichen Wohn- und Pflegeheimes.

Abb. 8: Anteil der unter 16-Jährigen *
in den statistischen Bezirken am 31.12.2015



* Hauptwohnbevölkerung

Abb. 9: Anteil der 65-Jährigen und Älteren*
in den statistischen Bezirken am 31.12.2015



* Hauptwohnbevölkerung

2.2 Entwicklung der Haushalte

Die Zahl der Haushalte nimmt beständig zu. Im Jahr 2015 gab es 54.996 Haushalte von Einwohnern mit Hauptwohnsitz (HH) in Erlangen.
Im Vergleich zum Jahr 2010 ist ein Anstieg um 6,3 % bzw. rund 3.236 HH zu verzeichnen. In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Haushalte im Durchschnitt um rund 490 HH pro Jahr gestiegen (Abb. 10).
Die Bezirke mit den meisten Haushalten sind der Anger (4) und Röthelheim (3) mit über 3.500 bzw. über 3.000 HH (Abb. 11).
In nahezu allen Bezirken ist die Zahl der Haushalte in den letzten fünf Jahren gestiegen (Abb. 12). Überproportionale Zuwächse gab es in den Bezirken Röthelheimpark (33) und Rathausplatz (03) mit Steigerungsraten von 31 % und 19 %. Hier sind neue Wohnungen in einem großen Neubaugebiet und durch Nachverdichtung entstanden, die durch hinzuziehende Haushalte bezogen wurden.

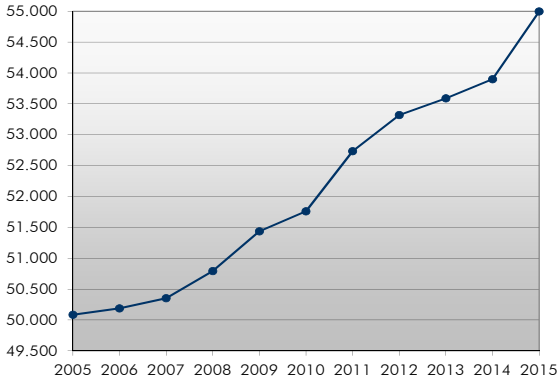
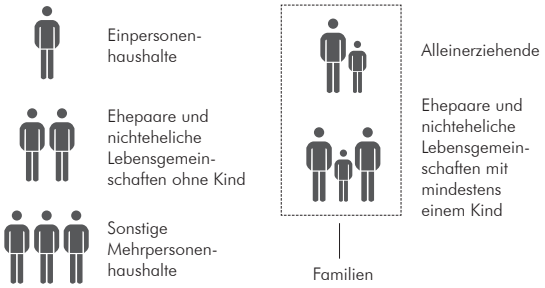


Abb. 10: Haushalte der Einwohner mit Hauptwohnsitz 2005 - 2015

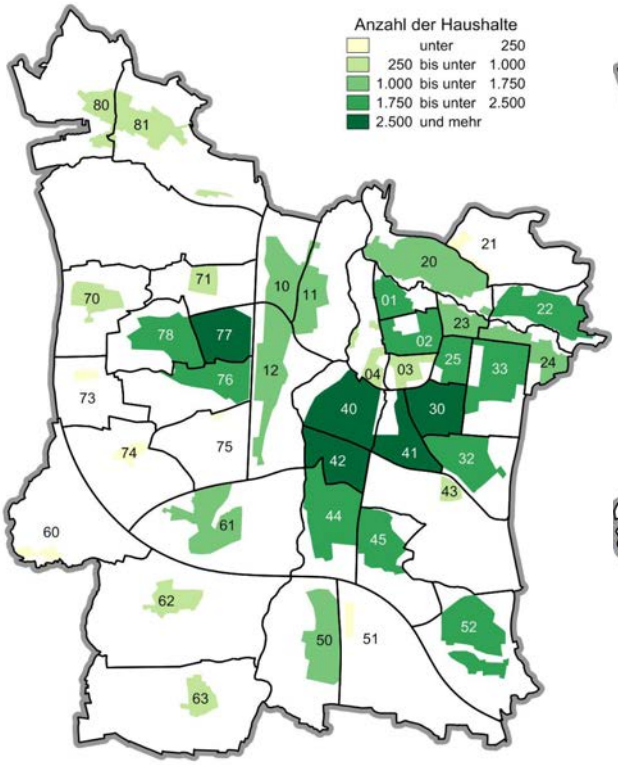
Haushaltstypen in Erlangen

Mit 26.650 HH waren im Jahr 2015 knapp die Hälfte aller Haushalte in Erlangen Einpersonenhaushalte (Abb. 13.) Ihr Anteil ist von 46,7 % im Jahr 2010 auf 48,5 % im Jahr 2015 gestiegen. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat um 3.250 HH zugenommen.



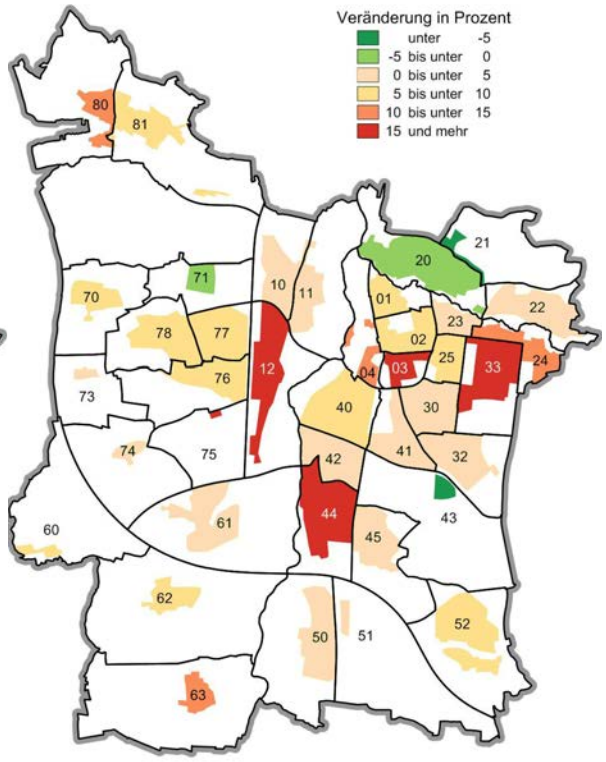
Mit rund 15.250 HH waren die Paarhaushalte ohne Kinder der zweithäufigste Haushaltstyp (27,8 %). Ihre Anzahl ist im Vergleich zu 2010 um rund 350 HH gestiegen.

Abb. 11: Anzahl der Haushalte*in den statistischen Bezirken am 31.12.2015



* Hauptwohnbevölkerung

Abb. 12: Veränderung der Anzahl der Haushalte* in den statistischen Bezirken von 2010 bis 2015



* Hauptwohnbevölkerung

Die Zahl der Familienhaushalte in Erlangen ist mit rund 10.400 HH stabil geblieben. Jedoch ist ihr Anteil aufgrund des starken Zuwachses bei den Einpersonenhaushalten von 19,6 % im Jahr 2010 auf 19,0 % im Jahr 2015 gesunken. Mit 38.000 Einwohnern leben über ein Drittel der Einwohner Erlangens in Familienhaushalten.
Sonstige Mehrpersonenhaushalte zählten 2.633 Haushalte. Darunter fallen Wohngemeinschaften oder auch Haushalte, in denen Eltern mit ihren bereits volljährigen Kindern zusammenleben. Ihr Anteil bleibt mit 4,8 % stabil.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Erlangen sinkt aufgrund der starken Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Jedoch bleibt die Anzahl der Haushalte mit drei und mehr Personen im Vergleich zu 2010 etwa gleich hoch.

Familienhaushalte

Die Neubaugebiete Büchenbach West (78) und Röthelheimpark (33) haben mit über 33 % einen großen Anteil an Familienhaushalten (Abb. 14). Die Zielsetzung der Stadt, mit städtischen Entwicklungsmaßnahmen Wohnraum für Familien zu schaffen, wird hier eindrucksvoll dokumentiert. Auch in den Ortsteilen im Stadtwesten und Stadtsüden finden sich hohe Anteile. Die Gebiete sind zum Teil ländlich geprägt und überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut (Abb. 21).

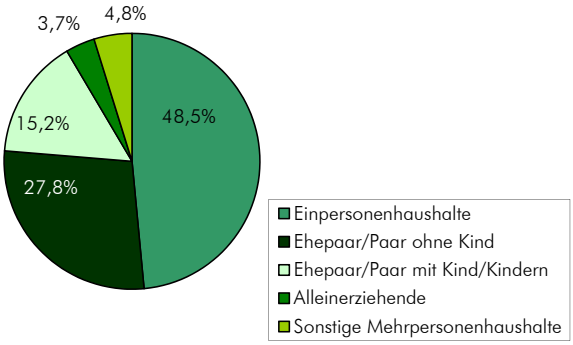


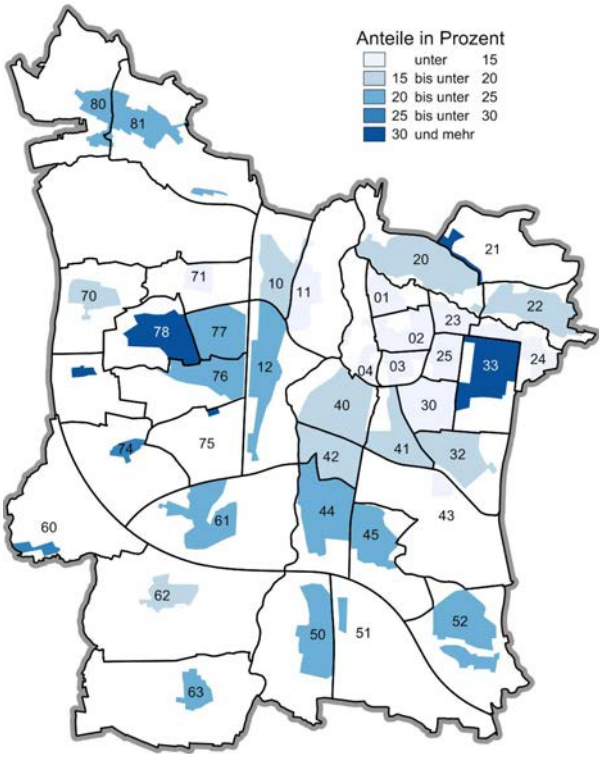
Abb. 13: Haushalttypen in Erlangen in % der Gesamthaushalte am 31.12.2015

In einigen Ortsteilen ist der Anteil der Familienhaushalte in den letzten fünf Jahren stark zurückgegangen. Zum Beispiel finden sich in Steudach (74), Eltersdorf (50), Kosbach (70), Dechsendorf West (80) und Kriegenbrunn (62) Abnahmen zwischen 8 % und 23 %. Der demographische Wandel einer älter werdenden Gesellschaft bildet sich hier im Kleinen ab.

Einpersonenhaushalte

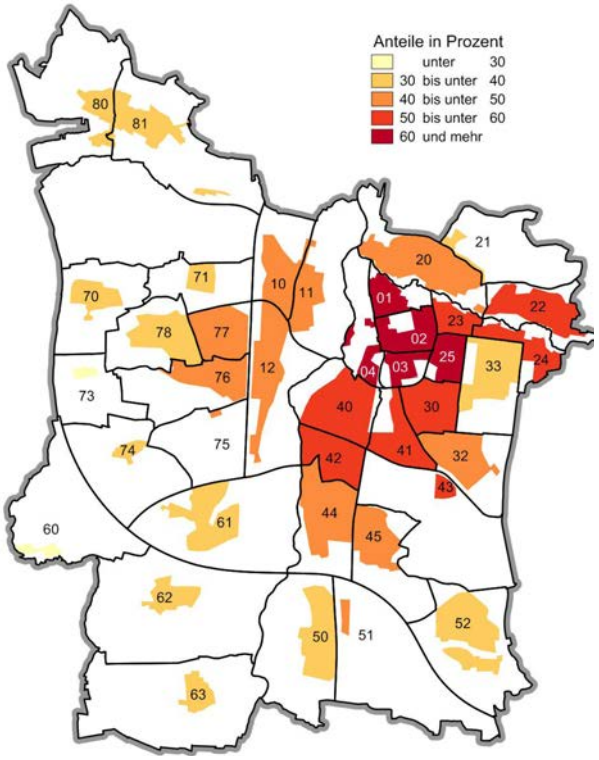
In allen innenstadtnahen Bezirken finden sich sehr hohe Anteile von Einpersonenhaushalten (Abb. 15). So lag ihr Anteil im Jahr 2015 in den Bezirken Altstadt (01) und Markgrafenstadt (02) bei 73 % bzw. 69 %. Hier gibt es viele kleine Wohnungen, die vor allem von Einpersonenhaushalten nachgefragt werden, zum Beispiel Haushalten von Studierenden.

Abb. 14: Anteil der Familienhaushalte an allen Haushalten* in den statistischen Bezirken am 31.12.2015



* Hauptwohnbevölkerung

Abb. 15: Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten* in den statistischen Bezirken am 31.12.2015



* Hauptwohnbevölkerung

2.3 Entwicklung Wohnungsbestand

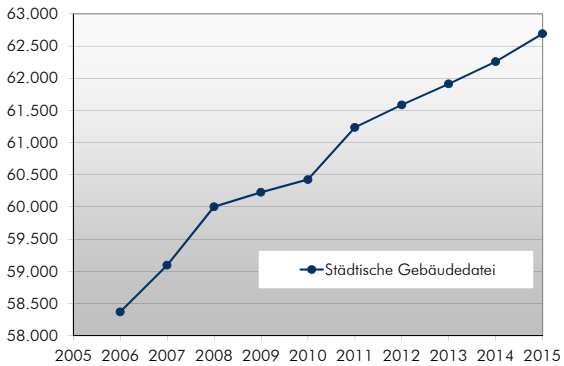


Abb. 16: Anzahl der Wohnungen 2005 – 2015

Die Zahl der Wohnungen in Erlangen nimmt beständig zu und die Neubautätigkeit ist allgemein hoch. Im Jahr 2015 gab es 62.692 Wohnungen (Whg.) in Erlangen. Seit 2010 ist die Zahl der Wohnungen um 3,7 % bzw. rund 2.265 Whg. gestiegen (Abb. 16). In den letzten zehn Jahren ist eine Zunahme um durchschnittlich rund 480 Wohnungen pro Jahr zu verzeichnen.

Die Bezirke mit den meisten Wohnungen sind der Anger (40), Röthelheim (30), Schönfeld (42) und Markgrafenstadt (02) mit mehr als 3.000 Wohnungen (Abb. 17). Hier finden sich vor allem mehrgeschossige Wohngebäude mit Wohnungen von mittlerer und kleiner Größe.

In den letzten fünf Jahren ist der Wohnungsbestand in nahezu allen Bezirken gestiegen (Abb. 18). Die größte Zunahme verzeichnen die Bezirke Röthelheimpark (33) und Bachfeld (44) mit 27 % und 14 %. Hier sind in den letzten Jahren zwei neue Stadtteile durch Konversion einer ehemals militärisch und einer ehemals gewerblich genutzten Fläche entstanden. Auch der innerstädtische Bezirk Markgrafenstadt (02) weist einen überproportional hohen Anstieg auf. Hier sind viele neue Wohnungen durch Neubauten und Nachverdichtung im Bestand entstanden.

Baugenehmigungen

2015 wurden 636 neue Wohnungen genehmigt (Abb. 19). Davon waren 90 % bzw. 571 Whg. Geschosswohnungen (Whg. in Gebäuden mit 3 oder mehr Whg.) und 10 % bzw. 65 Whg. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

In den letzten 10 Jahren wurden durchschnittlich gut 520 neue Wohnungen pro Jahr genehmigt, davon waren 77 % bzw. 400 Whg. Geschosswohnungen und 23 % bzw. 120 Whg. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei den Baugenehmigungen ist aktuell eine Tendenz zu Geschosswohnungsbau zu verzeichnen.

Abb. 17: Wohnungsbestand in den statistischen Bezirken am 31.12.2015

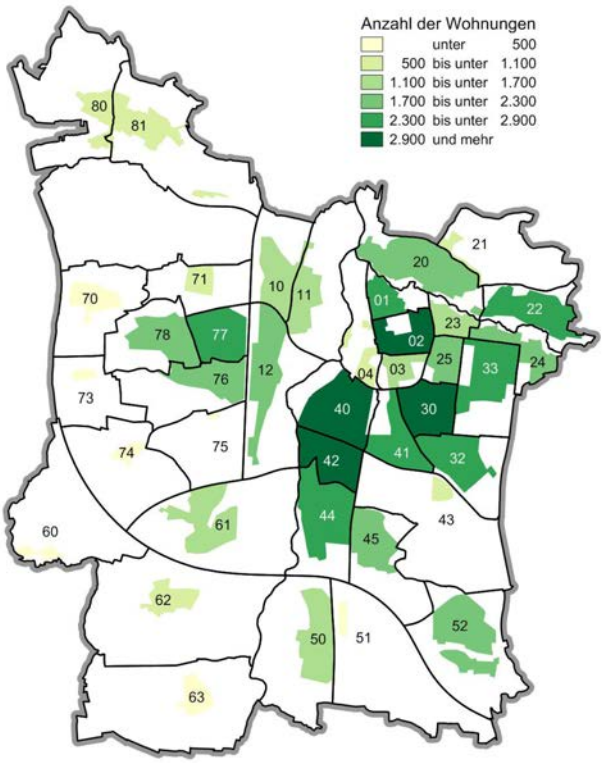
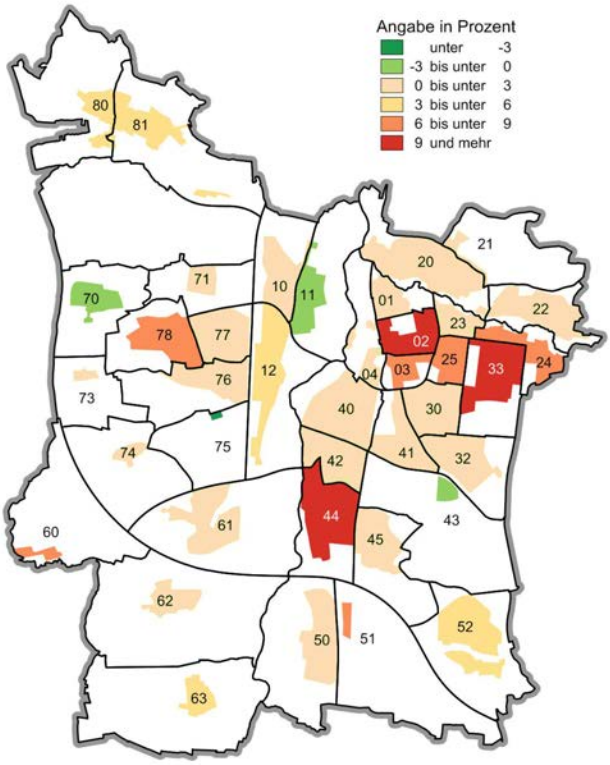


Abb. 18: Veränderung des Wohnungsbestandes in den statistischen Bezirken von 2010 bis 2015



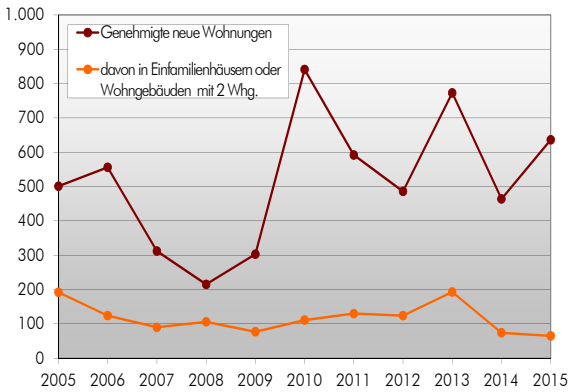


Abb. 19: Baugenehmigungen von Wohnungen 2005 - 2015

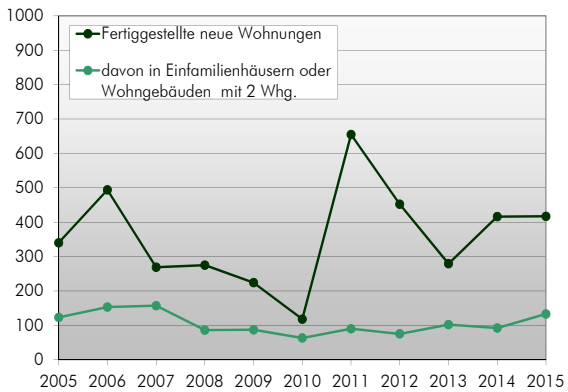


Abb. 20: Baufertigstellungen von Wohnungen 2005 - 2015

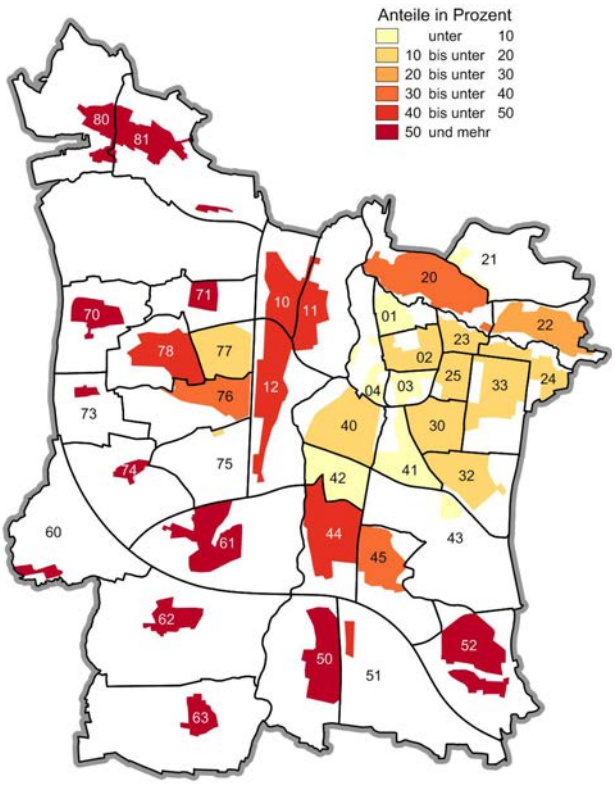
Baufertigstellungen

2015 wurden 417 neue Wohnungen fertiggestellt (Abb. 20). Davon waren 68 % bzw. 282 Whg. Geschosswohnungen und 32 % bzw. 133 Whg. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Entwicklung von neuen Wohnungen verläuft nicht linear, sondern unterliegt Schwankungen. So macht sich zum Beispiel die Fertigstellung größerer Wohnanlagen im jeweiligen Jahr deutlich bemerkbar.

In den letzten zehn Jahren wurden knapp 360 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Davon waren 71 % bzw. knapp 250 Whg. Geschosswohnungen und 29 % bzw. rund 110 Whg. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Es fällt auf, dass die Zahl der Baugenehmigungen im Mittel höher ist als die Zahl der Baufertigstellungen. Dies liegt zum einen am zeitlichen Verzug zwischen Genehmigung und Fertigstellung. Zum anderen nehmen trotz erteilter Baugenehmigung eine Reihe von Bauherren Abstand von einer Realisierung. Dabei ist die Wahrscheinlichkeit, dass eine genehmigte Wohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt wird, im Vergleich zu einer genehmigten Wohnung im Geschosswohnungsbau deutlich höher.

Abb. 21: Anteil der Whg. in Ein- und Zweifamilienhäusern* am Wohnungsbestand in den statistischen Bezirken am 31.12.2015



* Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen

Leerstand von Wohnungen

Wird die Anzahl der Wohnungen mit der Anzahl der Haushalte verglichen, zeigt sich ein Überhang von rund 7.700 Wohnungen. Ein Teil dieser Wohnungen wird von Haushalten der rund 14.800 Einwohnern mit Nebenwohnsitz bewohnt. Ein anderer Teil steht leer.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien gibt es in Erlangen keinen strukturellen Leerstand. Ein Wohnungsleerstand in Erlangen ist in der Regel kurzfristig zum Beispiel aufgrund eines Mieterwechsels. Mittel- bis langfristig leerstehende Wohnungen sind in der Person des Eigentümers begründet und ihre Anzahl wird als sehr gering geschätzt.

Wohngebäude

In Erlangen gab es 2015 rund 19.000 Wohngebäude, darunter waren rund 14.000 Ein- und Zweifamilienhäuser und rund 5.000 Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen.

Dazu kommen rund 680 mischgenutzte Gebäude, in denen sich sowohl Wohnungen als auch zum Beispiel Einzelhandel oder Büronutzungen befanden.

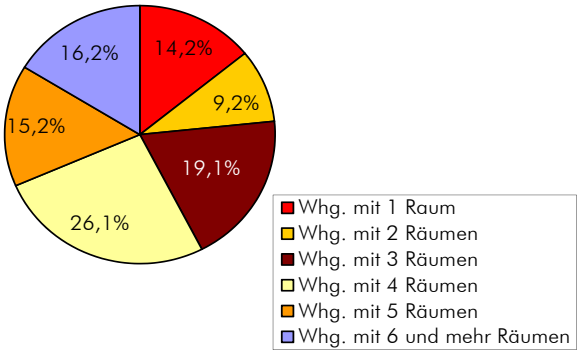


Abb. 22: Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume in % des Gesamtbestandes am 31.12.2015

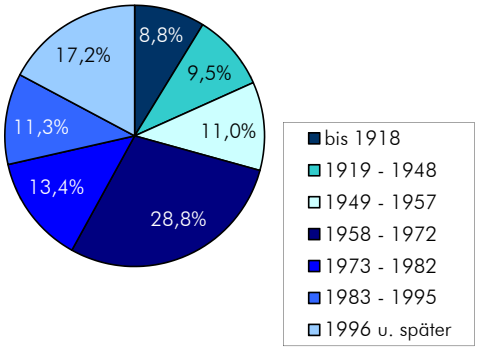


Abb. 23: Wohn- und Nichtwohngebäude (mit Wohnungen) nach Baualter in % des Gebäudebestandes am 31.12.2015

Ein- und Zweifamilienhäuser

Knapp 27 % aller Wohnungen in Erlangen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Ihr Anteil variiert sehr stark innerhalb der Stadtbezirke (Abb. 21). So ist er in der Innenstadt und in den innenstadtnahen Bezirken mit bis zu unter 10 % erwartungsgemäß niedrig.

Dagegen haben die ländlich geprägten Ortsteile Kosbach (70), Häusling (73), Steudach (74), Neuses (60), Kriegenbrunn (62) und Hüttendorf (63) mit 74 % und bis zu 92 % einen sehr hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Auch die bevölkerungsstarken Ortsteile Eltersdorf (50) und Tennenlohe (52) weisen mit 63 % bzw. 56 % hohe Anteile auf. Hier sind seit den 1960er Jahren große Einfamilienhausgebiete entstanden zum Teil in dichter Reihenhausbebauung.

Allgemein ist festzuhalten, dass Bezirke mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern ebenfalls einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Familienhaushalten haben (vgl. Abb. 14).

Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume

23,4 % der Wohnungen in Erlangen sind kleine Wohnungen mit ein bis zwei Räumen (Abb. 22). Mit 45,2 % haben beinahe die Hälfte der Wohnungen eine mittlere Größe mit drei bis vier Räumen. 31,4 % sind große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen.

In den letzten fünf Jahren sind überproportional viele Wohnungen mit kleiner und mittlerer Größe neu entstanden.

Der Anteil der 1-Zimmer Wohnungen am Gesamtbestand steigt seit Jahren. So werden aktuell überproportional viele kleine Wohnungen fertiggestellt. Dies kann eine Reaktion auf steigende Studierendenzahlen und auf die allgemeine Zunahme der Einpersonenhaushalte sein.

In der Innenstadt und den innenstadtnahen Bezirken gibt es besonders viele kleine Wohnungen. Die Außenbezirke im Stadtwesten und Stadtsüden, die überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, weisen dagegen einen entsprechend höheren Anteil großer Wohnungen auf.

Baualter von Wohngebäuden

29 % der Wohngebäude in Erlangen sind vor 1958 errichtet worden und 42 % zwischen 1958 und 1982 (Abb. 23). In den letztgenannten Zeitraum von etwa 25 Jahren fallen Stadterweiterungen und Siedlungsbau großen Maßstabs, mit denen die damals vorhandenen Engpässe in der Wohnraumversorgung beseitigt wurden.

17 % der Wohngebäude wurden ab 1996 errichtet. In neueren Stadtteilen wie Röthelheimpark (33) und Büchenbach West (78) ist ihr Anteil mit rund 79 % erwartungsgemäß am höchsten.

Wohnflächenversorgung

Die Wohnflächenversorgung lag im Jahr 2015 bei 39,9 m² Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz). In den letzten zwei Jahren ist die Wohnflächenversorgung leicht zurückgegangen. Bundesweit ist jedoch eine steigende Wohnflächenversorgung zu verzeichnen. Auch in Erlangen kann für die Zukunft mit einer steigenden Wohnflächenversorgung gerechnet werden. So werden weiter sinkende Haushaltsgrößen und bei Teilen der Bevölkerung wachsende Ansprüche an die Wohnungsgröße erwartet.

Es gibt große Unterschiede bei der Wohnflächenversorgung innerhalb des Stadtgebiets (Abb. 24): Die höchste Wohnflächenversorgung hat der Burgberg (20) mit 49 m² Wohnfläche je Ein-

wohner. Auch die Ortsteile im Stadtwesten und Stadtsüden Neuses (60), Kosbach (70), Tennenlohe (52) und St. Egidien (51) weisen mit 46 und mehr m² Wohnfläche je Einwohner eine überdurchschnittlich hohe Wohnflächenversorgung auf.

Eine auffallend unterdurchschnittliche Wohnflächenversorgung findet sich am Anger (40) mit knapp über 33 m² Wohnfläche je Einwohner. Hier gibt es viele Wohnungen mittlerer und kleiner Größe, in denen oft Mehrpersonenhaushalte leben.

Auch in den großen Neubaugebieten Büchenbach West (78) und Röthelheimpark (33) ist die Wohnflächenversorgung mit 38 m² Wohnfläche je Einwohner leicht unterdurchschnittlich. Hier wohnen viele Familienhaushalte mit zwei und mehr Kindern. Mittel- bis langfristig wird jedoch die Wohnflächenversorgung steigen aufgrund des Auszugs der Kinder und des damit einhergehenden Wandels der Haushaltsstrukturen von Familien- zu Paarhaushalten.

Belegungsdichte

Im Jahr 2015 lebten durchschnittlich 1,9 Einwohner pro Wohnung in Erlangen.

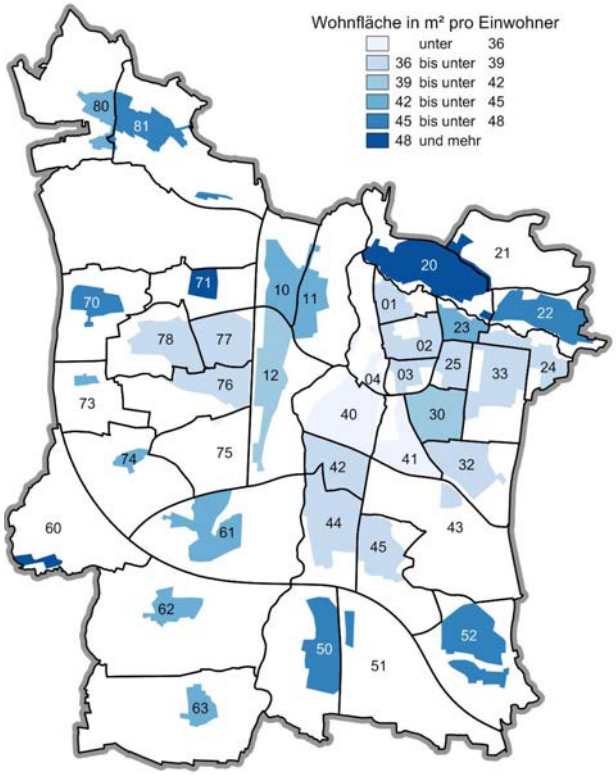
In den letzten Jahren hat sich die Belegungsdichte in Erlangen kaum verändert. Tendenziell ist jedoch von einer sinkenden Belegungsdichte auszugehen, da für die Zukunft von einer weiteren Zunahme der Einpersonenhaushalte ausgegangen wird.

In der Altstadt (01) und der Markgrafenstadt (02) finden sich mit 1,4 Einwohnern je Wohnung die niedrigsten Belegungsdichten (Abb. 25). Hier gibt es viele kleine Wohnungen und einen sehr hohen Anteil an Einpersonenhaushalten (vgl. Abb. 15).

Überdurchschnittlich hohe Belegungsdichten finden sich in den Stadt- und Ortsteilen im Stadtwesten - z. B. in Hüttendorf (70), Häusling (73) und Büchenbach West (77) mit 2,6 EW je Whg. In diesen Bezirken ist der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand besonders hoch. Bei Büchenbach West handelt es sich um ein großes Neubaugebiet der Stadt mit einem großen Anteil an Einfamilienhäusern und einem hohen Anteil an Familienhaushalten mit mehreren Kindern.

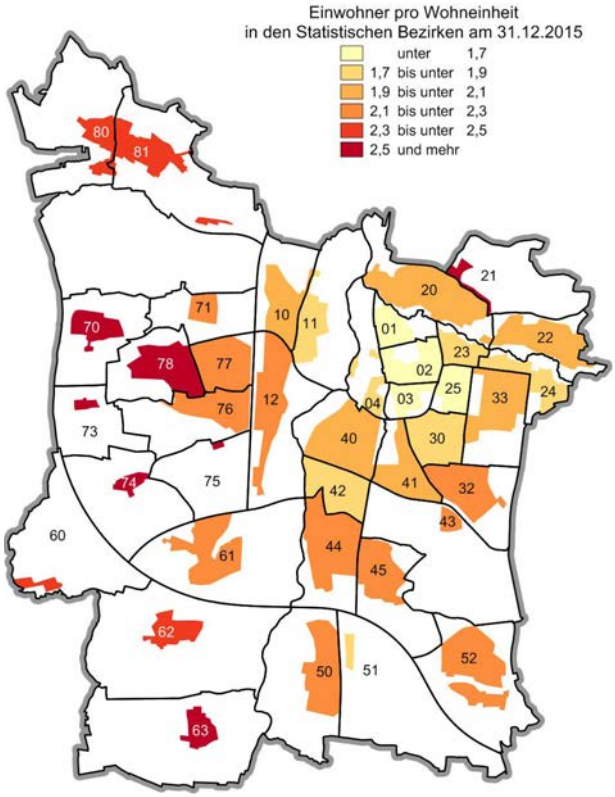
In neu errichteten Einfamilienhäusern leben aktuell im Durchschnitt 3,2 Einwohner und in neu errichteten Geschosswohnungen 1,4 Einwohner.

Abb. 24: Wohnfläche in m² je Einwohner*
in den statistischen Bezirken am 31.12.2015



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

Abb. 25: Einwohner je Wohneinheit* in den statistischen Bezirken am 31.12.2015



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

3.1 Entwicklung Mietwohnungsmarkt

Die Nachfrage nach Immobilien in Erlangen ist sehr hoch. Erlangen besitzt eine hohe Arbeitsplatzzentralität und die Bevölkerung wächst seit Jahren. Viele gut bezahlte Arbeitnehmer drängen auf den örtlichen Immobilienmarkt.
Die Mietpreise von neuvermieteten Wohnungen in Erlangen gehören nach den Mietpreisen in München zu den höchsten in Bayern (Quelle: IVD Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth). Auch im regionalen Vergleich mit den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth weist Erlangen die höchsten Mietpreise auf.

Preisentwicklung

Die Mietpreise bei Neuvermietungen sind in Erlangen in den letzten zwei Jahren noch einmal kräftig gestiegen. Mit dieser Entwicklung steht Erlangen nicht alleine. Auch in den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth und in vielen Ballungszentren Deutschlands führen Wanderungsgewinne zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen verbunden mit steigenden Preisen auf dem Mietwohnungsmarkt.

Nach der Fortschreibung des Erlanger Mietspiegels auf Basis des Lebenshaltungsindex beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Erlangen 7,46 Euro pro m² Wohnfläche im Jahr 2015. Seit dem Jahr 2007 ist die Durchschnittsmiete in Erlangen von 6,45 Euro pro m² um rund 16 % gestiegen (durchschnittlich 2 % pro Jahr).

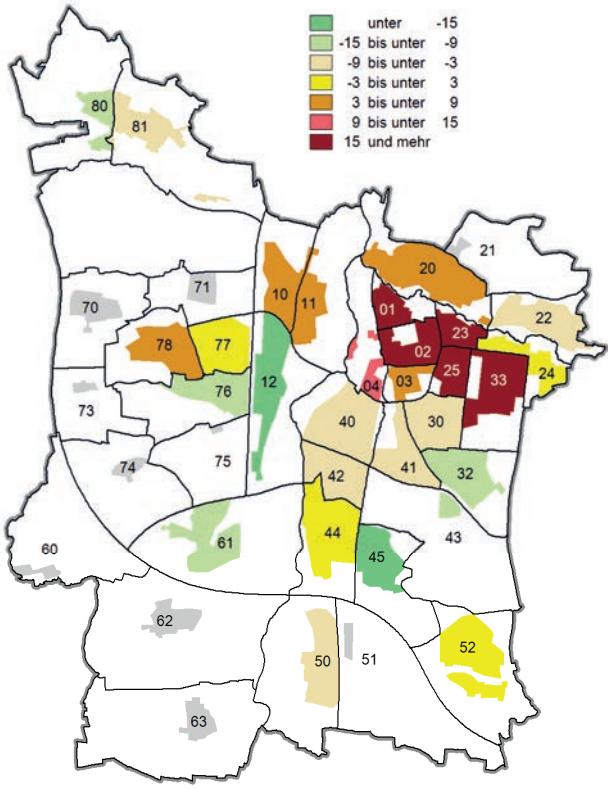
In den Medien wird regelmäßig von weit höheren Mietpreisen in Erlangen berichtet. So weisen die Veröffentlichungen des Immobilienverband Deutschlands (IVD) für Wohnungen mit gutem und sehr gutem Wohnwert in Erlangen im Jahr 2015 Preise auf, die teilweise über 25 % der Miete einer vergleichbaren Wohnung nach dem Mietspiegel liegen. Zum Beispiel gibt der IVD die Mieten von Bestandswohnungen nach 1950 je nach Wohnwert mit einem Durchschnittspreis von 7,10 Euro/m² bis 13,60 Euro/m² an. Die Unterschiede ergeben sich aufgrund verschiedener Bezugsdaten. So fließen in die Erhebungen des IVDs nur neu abgeschlossene Mietverträge ein. Ferner werden nur von Maklern vermittelte Mietwohnungen erfasst. So bleiben die Mietpreise der Wohnungen von Wohnungsbaugesellschaften außen vor.

Mietpreisniveau in den Bezirken

Das Mietpreisniveau unterscheidet sich in den Bezirken wesentlich (Abb. 26). Höhere Mieten finden sich in der Innenstadt und in Bezirken mit hohem Neubauanteil.
Die Innenstadt und die östlich anschließenden Bezirke zeigen mehr als 15 % höhere Mieten. Hier gibt es viele kleine Wohnungen, die zwar eine geringere Gesamtmiete, aber zum Teil eine deutlich höhere Nettokaltmiete pro m² Wohnraum haben.

Unterdurchschnittliche Mieten finden sich in Bezirken, in denen Wohnsiedlungen zur Zeit des großen Stadtwachstums in den 1950er – 1970er Jahren entstanden sind: zum Beispiel Röthelheim (30), Anger (40), Rathenau (41) und Schönfeld (42). Hier gibt es überwiegend Geschosswohnungen, zum Teil in Wohnhochhäusern. Viele der Wohngebäude haben einfach ausgestattete Wohnungen mittlerer Größe. Nach den Erhebungen des Mietspiegels finden sich in Steinforst (12) und Bierlach (45) die niedrigsten Mietpreise. Der Bezirk Steinforst ist östlich der Schallershofer Straße durch Einfamilienhausbe-

Abb. 26: Abweichung der durchschnittlichen Wohnungsmieten in den Bezirken vom gesamtstädtischen Durchschnitt



bauung geprägt. Westlich der Straße finden sich viele einfach ausgestattete Mietwohnungen, die das Ergebnis für den Gesamtbezirk bestimmen.

Größter Anbieter GEWOBAU
Mit etwa 8.060 Wohnungen gehören etwa 13% des Gesamtbestandes der Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU. Etwa ein Drittel dieser Wohnungen haben eine Belegungsbindung (2.655 Whg.). Rund 89 % aller geförderten Mietwohnungen in Erlangen sind im Eigentum der städtischen Tochter.
Aufgrund der Größe übernimmt die GEWOBAU eine wichtige und gestaltende Rolle bei der Sicherstellung der Wohnraumversorgung.

Die Durchschnittsmieten der Wohnungen der GEWOBAU sind vergleichsweise günstig. Die Wohnungen sind damit für weite Teile der Bevölkerung attraktiv. Dies zeigt auch die nahezu erreichte Vollvermietung. So betrug die Leerstandsquote im Jahr 2015 0,28 %.
Im Jahr 2015 waren rund 2.500 Wohnungssuchende bei der GEWOBAU vorgemerkt. Das Unternehmen verzeichnete besonders bei Kleinwohnungen für Ein- und Zwei-Personenhaushalte und bei Großwohnungen für einkommensschwache Familien eine starke Nachfrage.
31 % der Mieter der GEWOBAU sind Ausländer oder Aussiedler. Die Siedlungen der GEWOBAU sind damit wichtige Orte der Integration.

Die strategische Ausrichtung der GEWOBAU orientiert sich aktuell auf den Wohnungsneubau. Das Unternehmen plant bis 2022 rund 1.000 neue geförderte bzw. preisgünstige Wohnungen vor allem durch Nachverdichtung im Bestand zu errichten an der Brüxer Straße, in der Housing Area, in der Junkersstraße, der Michael-Vogel-Straße, in der Johann-Jürgen-Straße und an der Odenwaldallee.

3.2 Wohngeld

Der Staat gewährt Wohngeld zur wirtschaftlichen Sicherung eines angemessenen und familiengerechten Wohnens für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Mit der Leistung des Wohngelds soll auch Kinderarmut vorgebeugt werden.

Einige 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.

Wohngeld wird überwiegend als Mietzuschuss für Mieter einer Wohnung oder eines Zimmers gewährt. Aber auch Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum können unter bestimmten Umständen Wohngeld als Lastenzuschuss beziehen. Maßgeblich für den Bezug von Wohngeld sind die Anzahl der Haushaltsmitglieder, das Haushaltseinkommen und die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung bei selbstgenutzten Eigenheimen. Auf Wohngeld besteht bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ein Rechtsanspruch. Zum Beispiel ist die Höhe des Haushaltseinkommens maßgeblich. Es wird jedoch nur auf Antrag und in der Regel für zunächst zwölf Monate gewährt. Nach Ablauf dieser Zeit kann Wohngeld erneut beantragt werden. Die Ausgaben für Wohngeld werden je zur Hälfte vom Freistaat und vom Bund getragen.

Im Jahr 2015 haben rund 1.250 Haushalte Wohngeld bezogen - 2,3 % aller HH in Erlangen (Abb. 27). Rund 320 Haushalte bezogen Wohngeld erstmalig. Die im Jahr 2015 ausgezahlten Wohngeldleistungen beliefen sich auf insgesamt rund 534.000 Euro (Abb. 28).

Zum 1. Januar 2016 ist das Wohngeldreformgesetz in Kraft getreten. Die Höchstbeträge für Mieten wurden erhöht. Für die Zukunft wird mit einem Anstieg der Wohngeldempfänger und der Wohngeldleistungen gerechnet.

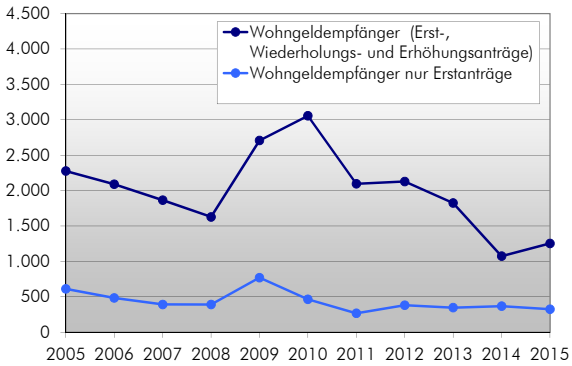


Abb. 27: Wohngeldempfänger 2005 - 2015

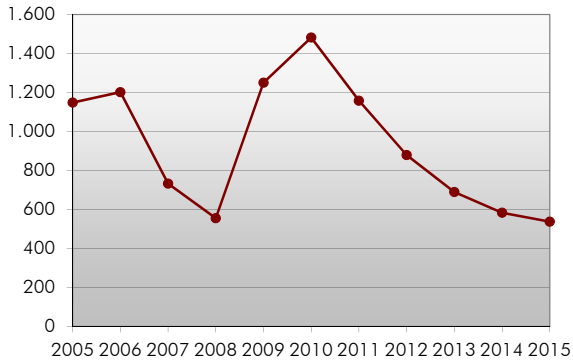


Abb. 28: Wohngeldleistungen in Tsd. Euro 2005 - 2015

3.3 Öffentliche Förderung von Mietwohnungen

Ziel der öffentlichen Förderung des Wohnungsbaus ist die Beseitigung des Wohnungsmangels für einkommensschwache Haushalte, für Schwellenhaushalte und für Haushalte mit besonderen Wohnbedürfnissen. Auch die Verbesserung des Gebrauchswertes von Wohnungen und die Durchführung von energiesparenden Maßnahmen kann gefördert werden. Durch die Förderung sollen die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessert und der Wohnungsbestand erhalten bzw. ergänzt werden.

Seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 ist die Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder übergegangen.
In Bayern findet die Förderung im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und des Bayerischen Modernisierungsprogramms statt. Daneben gibt es Programme zur Förderung von Studentenwohnraum und von Heimen für Menschen mit Behinderung.
Sowohl der Wohnungsneubau als auch die Modernisierung und der Umbau von bestehenden Wohnungen kann gefördert werden.
Neben der staatlichen Förderung stellt auch die Stadt Erlangen Darlehen und Zuschüsse zur Förderung von Mietwohnungsbau als freiwillige Leistung zur Verfügung.

Die Zahl neu geförderter Mietwohnungen liegt seit Jahren auf niedrigem Niveau. Dies zeigt auch der sehr geringe Anteil geförderter Mietwohnungen bei den Baufertigstellungen der letzten Jahren.

Förderung des Freistaats

In den Jahren 2014 und 2015 wurde vom Freistaat der Neubau von insgesamt 82 Mietwohnungen in der Kurt-Schuhmacher-Straße und der Elisabethstraße mit der Auszahlung von Darlehen in Höhe von rund 2,1 Mio. Euro gefördert.
Ebenfalls wurde der Neubau neuer Studentenwohnheime mit insgesamt 410 Wohnheimplätzen in der Erwin-Rommel-Straße mit einem Zuschuss von rund 130.000 Euro und mit der Auszahlung eines Darlehens in Höhe von 2,6 Mio. Euro gefördert.
Die Instandsetzung und energetische Sanierung von insgesamt vier bestehenden Studentenwohnheimen mit zusammen rund 300 Wohnheimplätzen wurde mit einem Zuschuss von rund 40.000 Euro und Darlehen von rund 1,5 Mio. Euro gefördert.

3.4 Sozialer Mietwohnungsbau

Sozialer Mietwohnungsbau ist der staatlich geförderte Bau von Wohnungen für Haushalte, die ihren Wohnungsbedarf nicht ohne Unterstützung auf dem freien Mietwohnungsmarkt decken können. Die geförderten Mietwohnungen unterliegen einer Belegungs- und Mietpreisbindung. Für die Vergabe von geförderten Mietwohnungen ist das Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts entscheidend. Liegt dieses unterhalb einer festgelegten Grenze, besteht eine Berechtigung zur Anmietung einer Sozialmietwohnung. Einen Anspruch auf Anmietung gibt es nicht.

Entwicklung sozialer Mietwohnungsbau

Die Zahl der geförderten Mietwohnungen sinkt. Sie ist im Vergleich zum Jahr 2005 um rund 45 % bzw. 1.300 Whg. zurückgegangen. Viele klassische Sozialwohnungen sind aus der Belegungsbindung gefallen. Diese rückläufige Entwicklung findet sich in allen alten Bundesländern.
Seit der Föderalismusreform ist die Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung in die Gesetzgebungskompetenz der Länder übergegangen. In Bayern können neue geförderte Mietwohnungen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) entstehen. Der Bauherr von

Abb. 29: Anteil geförderter Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Statistischen Bezirken am 31.12.2013

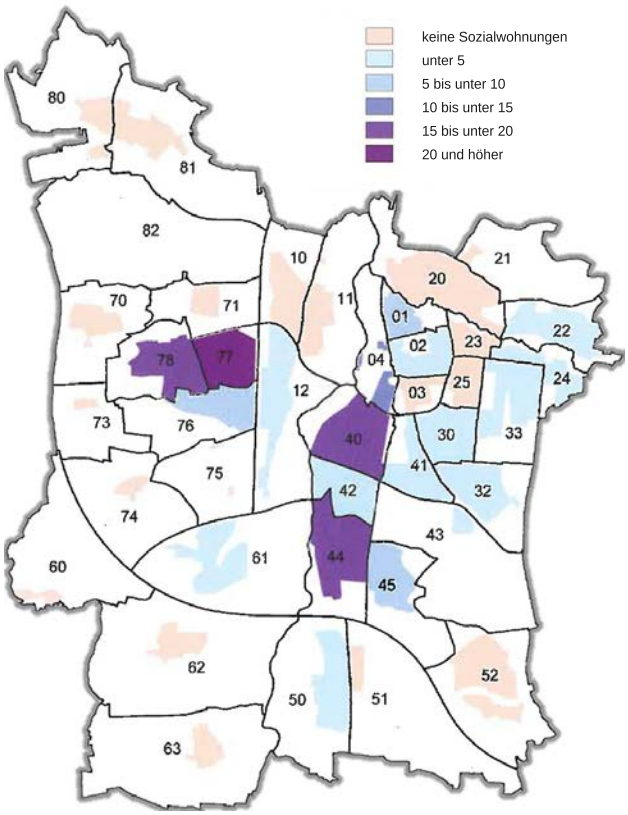


Abb. 30: Neubau von geförderten Mietwohnungen in der Brüxerstraße (GEWOBAU)

EOF-Mietwohnungen erhält eine Grundförderung mit Darlehen im Gegenzug für die Verpflichtung, Sozialmieter aufzunehmen und eine ortsabhängige Höchstmiete nicht zu überschreiten. Die Mieterhaushalte erhalten einen einkommensabhängigen monatlichen Mietzuschuss, der sich nach der Differenz zwischen der vereinbarten zulässigen Miete und der für das Haushaltseinkommen zumutbaren Miete bemisst.

In Erlangen gab es im Jahr 2015 insgesamt 2.977 geförderte Mietwohnungen (Abb. 31), davon waren rund 2.655 klassische Sozialwohnungen und 322 EOF-geförderte Mietwohnungen. Mit 2.655 Wohnungen gehören rund 89 % der geförderten Mietwohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU.

Die Sozialmietwohnungen konzentrieren sich auf wenige Bezirke. Mit über 20 Prozent haben die Bezirke Anger (40), Bachfeld (44) und Büchenbach Nord (77) den höchsten Anteil an Sozialmietwohnungen am Wohnungsbestand (Abb. 29).

Die Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen in Erlangen übertrifft das Angebot bei Weitem. Im Jahr 2015 waren 1.345 berechtigte Haushalte als wohnungssuchend vorgemerkt (Abb. 32). Nur 34 % dieser Haushalte (460 HH) konnte eine freiwerdende Sozialmietwohnung oder Wohnung mit Belegungsrecht vermittelt werden. Vor allem für Einpersonenhaushalte und Familien ab vier Personen gestaltet sich aktuell die Vermittlung einer Wohnung schwierig.

Für die kommenden Jahre wird mit steigenden Antragszahlen gerechnet. Dies hängt auch damit zusammen, dass anerkannte Flüchtlinge in der Regel eine Berechtigung zur Anmietung einer geförderten Mietwohnung haben. Die durchschnittliche Wartezeit für die Vermittlung einer geförderten Mietwohnung liegt aktuell bei etwa 13 Monaten nach Antragsstellung.

In den nächsten Jahren werden weitere klassische Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. Erfreulicherweise sind jedoch mehrere Vorhaben für geförderte Mietwohnungen in Planung und zum Teil im Bau (Abb. 30). So wird in den nächsten Jahren mit dem Bau von rund 1.000 neuen geförderten Mietwohnungen in der Brüxer Straße, der Hans-Geiger-Straße, in der Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II, in der Housing Area am Röthelheimpark und in der Michael-Vogel-Straße gerechnet. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass der Stadtrat im Jahr 2014 eine Quote für geförderten Mietwohnungsbau beschlossen hat. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten wird nunmehr ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert.

Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Auch im Jahr 2015 war Erlangen als „Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf" ausgewiesen. Der Stadt Erlangen wird damit das Recht eingeräumt, für frei werdende Sozialwohnungen berechtigte Mieter zu benennen. Die Stadtverwaltung verfügt damit über ein unverzichtbares wohnungspolitisches Instrument, um auf die angemessene Unterbringung von Haushalten mit geringem Einkommen Einfluss zu nehmen.

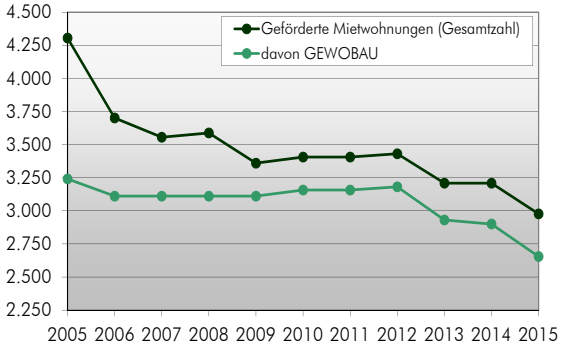


Abb. 31: Anzahl geförderte Mietwohnungen 2005 - 2015

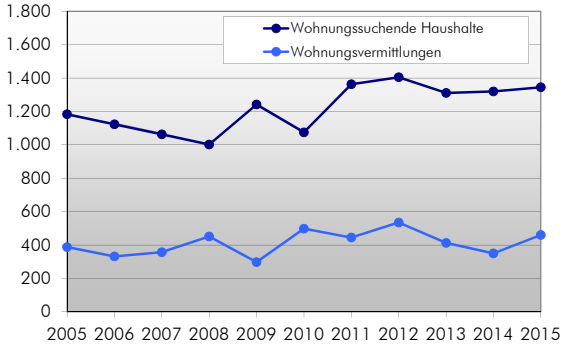


Abb. 32: Wohnungssuchende Haushalte und Wohnungsvermittlungen im geförderten Mietwohnungsbau 2005 - 2015

4. Wohneigentumsmarkt

4.1 Entwicklung Wohneigentumsmarkt

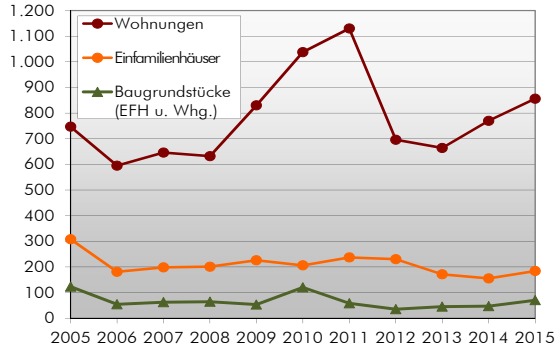


Abb. 33: Vertragszahlen nach Immobiliengruppen 2005 - 2015

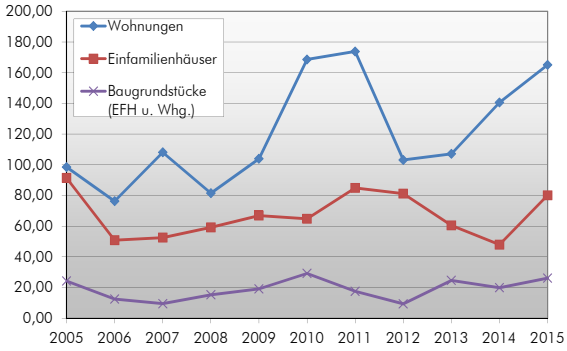


Abb. 34: Geldumsätze nach Immobiliengruppen 2005 - 2015 in Mio Euro

Die Nachfrage nach Immobilien in Erlangen ist sehr hoch. Erlangen besitzt im Vergleich mit anderen deutschen Städten eine hohe Arbeitsplatzzentralität. Viele gut bezahlte Arbeitnehmer drängen auf den Immobilienmarkt (z. B. von Siemens, AREVA, Universität).

Die Kaufpreise von Wohnimmobilien in Erlangen gehören daher nach München zu den höchsten in Bayern (Quelle: IVD Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth). Auch im regionalen Vergleich mit den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth weist Erlangen zum Teil deutlich höhere Preise auf.

In den letzten zwei Jahren haben die Immobilienpreise in Erlangen noch einmal kräftig angezogen. Erlangen steht mit dieser Entwicklung nicht alleine. Vielmehr sind in allen Ballungszentren Deutschlands steigende Immobilienpreise zu verzeichnen.

Ein Grund ist die allgemein günstige wirtschaftliche Lage Erlangens. Zudem entscheiden sich viele Anleger aufgrund niedriger Zinsen in Immobilien als vermeintlich sicheres „Betongold" zu investieren, was die Nachfrage weiter erhöht und ebenfalls zu einem Anstieg der Preise führt.

Parallel dazu steigen seit Jahren die Baupreise und Materialkosten. Auch werden die Anforderungen an Gebäude stetig erhöht – z. B. bei der Energieeinsparung. Günstiges Bauen wird in diesem Umfeld immer schwieriger.

Vertragszahlen und Geldumsätze

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt rund 760 Wohnungen, 200 Einfamilienhäuser und 60 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau in Erlangen pro Jahr verkauft worden (Abb. 33). Die höheren Verkaufszahlen von Baugrundstücken in den Jahren 2010 und 2015 hängen im Wesentlichen mit Grundstücksverkäufen der Stadt Erlangen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II zusammen (Vermarktund der Baugebiete 410 und 411).

In den letzten 10 Jahren wurden im Durchschnitt Wohnungen im Wert von 120 Mio. Euro, Einfamilienhäuser im Wert von 65 Mio. Euro und Baugrundstücke im Wert von 20 Mio. Euro pro Jahr umgesetzt (Abb. 34).
In den letzten zwei Jahren sind höhere Vertragszahlen und steigende Geldumsätze bei dem Verkauf von Einfamilienhäusern und Wohnungen zu verzeichnen. Dabei steigen die Geldumsätze mit rund 46 % überproportional zu den Vertragszahlen mit rund 25 %. Dies ist ein klares Indiz für steigende Immobilienpreise.

Preisentwicklung von Wohnungen

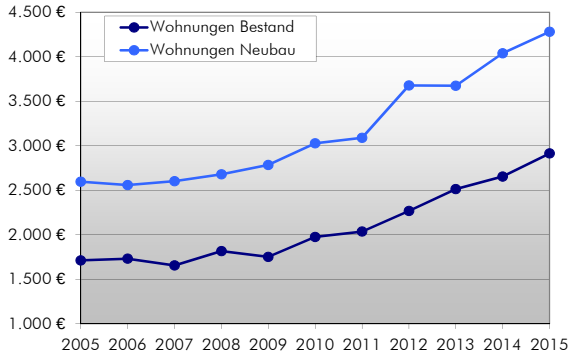


Abb. 35: Preisentwicklung Wohnungen 2005 - 2015
Kaufpreis pro m² Wohnfläche

	Wohnungen Bestand	Wohnungen Neubau
Preisspanne (abhängig von Lage, Ausstattung und allgemeinem Zustand)	1.500 - 3.700	3.800 - 5.800
Ø-Preis 2015	2.900	4.300

Abb. 36: Kaufpreise für Wohnungen im Jahr 2015 in Euro pro m² Wohnfläche

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses kostete eine Bestandwohnung mit 80 - 90 m² im Jahr 2015 rund 2.900 Euro pro m² Wohnfläche (Abb. 35). Die Preise für Bestandswohnungen sind in den letzten 10 Jahren um rund 68 % gestiegen. Allein in den letzten zwei Jahren liegt der Preisanstieg bei rund 16 %.

Für eine vergleichbare Wohnung im Neubau wurden in Erlangen im Jahr 2015 rund 4.300 Euro pro m² Wohnfläche bezahlt. Der Preisanstieg bei Neubauwohnungen liegt in den letzten 10 Jahre bei rund 67 % und ist damit in etwa so hoch wie der Preisanstieg von Bestandswohnungen.

Preisentwicklung von Wohnbauland
Die Auswertung des Bodenpreisindex zeigt, dass die Preise für Wohnbauland für Einfamilienhäuser in Erlangen zwischen 2005 und 2015 um rund 46 % gestiegen sind. Allein in den letzten zwei Jahren liegt der Preisanstieg bei rund 19 %.

Noch höhere Preisanstiege zeigen sich bei Wohnbauland für Geschosswohnungsbau. So sind hier zwischen 2005 und 2015 die Preise um rund 82 % gestiegen. In den letzten zwei Jahre ist in diesem Segment sogar ein Preisanstieg von rund 37 % zu verzeichnen.

Nach der Kaufpreissammlung hatte im Jahr 2015 ein Baugrundstück für Geschosswohnungsbau in guter Lage einen Wert von ca. 500 – 800 Euro pro m² und ein Baugrundstück für Einfamilienhausbau in guter Lage einen Wert von ca. 400 – 600 Euro pro m² .

Seit Jahren ist die Stadt bestrebt, preisdämpfend auf den Grundstücksmarkt durch eigene Entwicklungen in Büchenbach-West und im Röthelheimpark einzuwirken. So liegen zum Beispiel die Verkaufspreise für Wohnbauland in der Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II weit unter erzielbaren Marktpreisen.

4.2 Öffentlich geförderter Eigenwohnraum

Der Freistaat Bayern stellt Darlehen und Zuschüsse für selbstgenutzten Eigenwohnraum im Rahmen des bayerischen Wohnungsbauprogramms und des bayerischen Zinsverbilligungsprogramms zur Verfügung. Die Förderung umfasst sowohl den Neubau als auch den Zweiterwerb von selbstgenutzten Bestandswohnungen. Die Gewährung der Mittel ist abhängig vom Einkommen des jeweiligen Haushalts und der sozialen Dringlichkeit.
Ebenso bietet die Stadt Erlangen Zuschüsse für Eigenwohnraum als freiwillige Leistung an.

Die Fallzahlen von gefördertem Eigenwohnraum bewegen sich in Erlangen auf niedrigem Niveau. Bei neugebauten Eigenheimen lagen in den letzten zehn Jahren durchschnittlich neun Förderfälle pro Jahr vor. Dies entspricht 2,5 % aller neu fertiggestellten Wohnungen. Beim Zweiterwerb lagen durchschnittlich rund 12 Förderfälle pro Jahr vor. Aufgrund der hohen Kaufpreise von Wohnimmobilien in Erlangen ist es vielen Schwellenhaushalten und Haushalten mit mittlerem Einkommen nicht möglich, ein entsprechendes Eigenheim zu erwerben.

Förderung des Freistaats
In den Jahren 2014 und 2015 wurde der Neubau von 22 Einfamilienhäusern und zwei Geschosswohnungen mit Darlehen von insgesamt rund 3,7 Mio. Euro und Kinderzuschüssen in Höhe von 78.000 Euro gefördert.
Der Zweiterwerb von insgesamt 18 Einfamilienhäusern wurde mit Darlehen von rund 2,4 Mio. Euro und Kinderzuschüssen in Höhe von 68.000 Euro gefördert.
Bei vier Einfamilienhäusern wurde die Anpassung von Eigenwohnraum für Menschen mit Behinderung und Schwerkranke mit Zuschüssen von insgesamt rund 35.000 Euro gefördert.

Förderung der Stadt
Die Stadt Erlangen förderte in den Jahren 2014 und 2015 den Erwerb von Eigenwohnraum durch junge Familien in 29 Fällen mit Zuschüssen von insgesamt rund 50.000 Euro.
In neun Fällen wurde an kinderreiche Familien Baukostenzuschüsse von insgesamt rund 75.000 Euro ausgezahlt.
In vier Fällen wurde auch der Erwerb von Eigenwohnraum im Stadtgebiet durch städtische Bedienstete mit Zinszuschüssen von insgesamt rund 4.000 Euro gefördert.

5.1 Wohnen im Alter

Die Altersphase der Menschen in Deutschland dehnt sich immer weiter aus. Grund sind die steigende Lebenserwartung und der zum Teil frühe Berufsausstieg. Nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben haben die Menschen in Deutschland aktuell noch rund ein Viertel ihrer Lebenszeit vor sich.
Dabei wird die Lebensweise älterer Menschen immer vielfältiger. Ältere Menschen können daher heute nicht mehr als einheitliche Gruppe wahrgenommen werden.

Im Jahr 2015 waren 20.340 Personen in Erlangen 65 Jahre oder älter. Im Vergleich zu 2013 ist dies ein Anstieg um nominal etwa 300 Personen bzw. 1,5 %.

Die Gruppe die 80-Jährigen und Älteren wird immer größer. Im Vergleich zu 2013 liegt ein Anstieg um etwa nominal 300 Personen bzw. 5,0 % vor. 6.080 Personen waren im Jahr 2015 80 Jahre und älter.

Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung war mit 18,4 % etwas niedriger als im Jahr 2013. Dies ist im Wesentlichen auf die hohen Zuzugsraten von jungen Menschen zurückzuführen.
Rund 57 % der 65-Jährigen und Älteren lebten 2015 in Paarhaushalten und rund 30 % in Einpersonenhaushalten. 6 % lebten in Heimen.
Von den 80-Jährigen und Älteren lebten nur noch 39 % in Paarhaushalten. Dagegen lebten knapp 38 % in Einpersonenhaushalten und 16 % in Heimen.

Mit steigendem Alter nimmt somit der Anteil der Einpersonenhaushalte zu und der Anteil der Paarhaushalte ab, was oft mit dem Versterben eines Partners zusammenhängt. Grundsätzlich hat die Art des Haushalts, in dem ältere Menschen leben, einen entscheidenden Einfluss auf ihre Lebensqualität. In Paarhaushalten können sich Senioren gegenseitig unterstützen, wohingegen ältere Menschen in Einpersonenhaushalten überdurchschnittlich häufig auf Hilfe von außen angewiesen sind.

Der deutlich höhere Anteil an Heimbewohnern in der Gruppe der 80-Jährigen und Älteren zeigt, dass die Hilfebedürftigkeit generell mit zunehmendem Alter steigt.

Die kleinräumige Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass sich die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Erlangen bis zum Jahr 2031 im Vergleich zu 2015 um etwa 32 % auf dann circa 8.000 Personen erhöhen wird. Die bedarfsgerechte Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum bleibt eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Wohnen zu Hause

Eine wachsende Zahl von Senioren zeichnet sich durch eine eigenständige Lebensführung bis ins hohe Alter aus. Viele haben den Wunsch, möglichst lange zu Hause Wohnen zu bleiben. Für Senioren gibt es private und öffentliche Angebote und Dienstleistungen, die sie dabei unterstützen (z. B. Essen auf Rädern, Hausnotruf, ambulante Pflegedienstleistungen). Auch die Wohnungswirtschaft stellt sich auf eine immer älter werdende Mieterschaft ein. So bieten öffentliche und private Wohnungsunternehmen in Erlangen zusätzliche Sozialleistungen an, die ihren Mietern das Bleiben in der angestammten Wohnung ermöglichen.

Abb. 37: Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte Villa Maria Ströhla, BRK

Abb. 38: Wohnstift Rathsberg

In sieben Büros im Stadtgebiet stehen städtische Seniorenbetreuerinnen älteren Menschen kostenfrei als Ansprechpartner zur Verfügung.

Barrierefreiheit
Die Barrierefreiheit von Wohnungen, Straßen und Wegen wird aufgrund der erwarteten steigenden Zahl älterer Menschen weiter an Bedeutung gewinnen.
So spielt für Senioren der Grad der Barrierefreiheit der einzelnen Wohnung und des öffentlichen Raums im Wohnumfeld eine entscheidende Rolle, um im Alter möglichst lange zu Hause wohnen bleiben zu können und am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen.

Das Thema ist auf staatlicher und städtischer Ebene erkannt. Die Bayerische Bauordnung sieht beim Neubau von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen vor, dass ein bestimmter Anteil der Wohnungen barrierefrei erreichbar und benutzbar zu gestalten ist. Auch die Stadt reagiert. So spielt bei der Vermarktung von städtischen Grundstücken für Wohnungsbau in der Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II" der vorgesehene Anteil an barrierefreien Wohnungen regelmäßig eine wesentliche Rolle bei der Grundstücksvergabe.

Wohnen für Hilfe
Wohnen für Hilfe ist ein Projekt der Stadt Erlangen in Kooperation mit dem Studentenwerk Erlangen-Nürnberg. Das Projekt besteht seit 2011 und bringt Menschen, die über ungenutzten Wohnraum verfügen und diesen mit jemanden teilen möchten mit Studierenden oder Auszubildenden zusammen. Die Studierenden erklären sich bereit, den Vermietern Unterstützung im Alltag zu leisten und können im Gegenzug dafür kostengünstig wohnen. Jährlich werden in Erlangen durchschnittlich 25 Vermittlungen erfolgreich abgeschlossen. Auf einen Anbieter von Wohnraum kommen dabei aktuell circa fünf studentische Bewerber. Von Seiten der Stadt wird deshalb weiteres Potential gesehen. Seit Mitte September 2016 steht das Projekt Wohnen für Hilfe auch anerkannten Flüchtlingen offen.

Wohnungen für Senioren und Pflegeplätze
Im Jahr 2015 gab es in Erlangen rund 140 öffentlich geförderte Mietwohnungen, die Senioren vorbehalten sind.
Dazu gibt es rund 700 Plätze für betreutes Wohnen in freifinanzierten Seniorenwohnanlagen. Diese umfassen sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen. Viele der Anlagen sind an ein Pflegeheim angegliedert.

Im Jahr 2015 gab es in Erlangen rund 1.140 vollstationäre Pflegeplätze. Dazu kamen noch rund 25 Kurzzeitpflegeplätze in Pflegeheimen und 40 Tagespflegeplätze. Die meisten dieser Plätze werden von Senioren nachgefragt.
Aus Sicht der Stadtverwaltung ist der Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen in Erlangen damit quantitativ gedeckt.

5.2 Studentisches Wohnen

Im Jahr 2015 waren rund 30.306 Studierende an der Friedrich-Alexander-Universität (FAU) am Standort Erlangen eingeschrieben (Abb. 41). Seit Jahren sind steigende Studierendenzahlen in Deutschland und auch in Erlangen zu verzeichnen. Im Vergleich zu 2010 sind die Studierendenzahlen in Erlangen um 35 % bzw. knapp 7.800 Studierende gestiegen.
Dies zeugt von der Attraktivität Erlangens und der FAU als Studienort.

Immer mehr Studierende fragen somit Wohnraum in Erlangen nach. Da die meisten Studienfächer im Wintersemester beginnen, ist vor allem im September/Oktober eine anhaltende Angebotsknappheit an Wohnraum für Studierende zu verzeichnen.

Abb. 39: Neubau von geförderten Studentenwohnungen in der Ludwig-Erhardt-Straße

Abb. 40: Neubau von freifinanzierten Studentenwohnungen in der Luitpoldstraße

Bei der Wohnungssuche konkurrieren die Studierenden meist mit finanziell besser gestellten Wohnungssuchenden. Doch kann es bei einem Zusammenschluss mehrerer Studierendenhaushalte zu einer Wohngemeinschaft auch dazu kommen, dass die für Wohnen zur Verfügung stehenden Mittel aller Mitbewohner, die finanzielle Obergrenze für Wohnkosten von Familienhaushalten mit mittlerem Einkommen übersteigen. In Erlangen wohnen viele Studierende in der Altstadt und der Innenstadt. Hier gibt es überproportional viele kleinere Wohnungen, die aus Sicht der Gesamtmiete preiswerter sind als andere Wohnungen im Stadtgebiet.

Öffentlich geförderte Wohnheimplätze

In Erlangen gab es im Jahr 2015 rund 3.400 öffentlich geförderte Wohnheimplätze. Hiervon gehörten rund 52 % dem Studentenwerk Erlangen-Nürnberg.

Die Wohnplatzquote lag 2015 bei 11,2 % und bleibt damit auf einem sehr niedrigen Stand. Seit dem Jahr 2005 ist die Zahl der Wohnheimplätze um nur 1,7 % bzw. knapp 60 Plätze gestiegen, wohingegen die Zahl der Studierenden um 59 % bzw. rund 11.200 zugenommen hat.

Das Studentenwerk reagiert auf die gestiegenen Studentenzahlen und errichtet derzeit im Erlanger Süden ein neues Studentenwohnheim mit rund 400 geförderten Wohnheimplätzen (Abb. 47). Auch in der Ludwig-Erhardt-Straße ist ein neues Studentenwohnheim mit über 50 geförderten Wohnheimplätzen im Bau (Abb. 39).

Freifinanzierte Studentenapartments

In Erlangen sind in den letzten Jahren sehr viele neue freifinanzierte Studentenapartments in Innenstadtnähe oder an verkehrsgünstig gelegenen Standorten gebaut worden (siehe Beispiel Abb. 40). Allein im Berichtszeitraum wurden über 280 neue Studentenwohnungen projektiert und zum Teil bereits fertiggestellt. Für Projektentwickler ist der Bau von Studentenwohnungen durch Umbau, Aufstockung und Schließung von Baulücken auch aufgrund der niedrigeren Stellplatzquote für Studentenwohnungen interessant.

Die Studentenwohnungen werden in den meisten Fällen an Kapitalanleger verkauft. Der Gesamtkaufpreis der Wohnungen ist aufgrund ihrer kleinen Größe oftmals niedriger als der Preis anderer Anlageobjekte. Dadurch wird der Kreis potentieller Käufer deutlich größer.

Wohnen im Umland und bei den Eltern

Nicht alle Studierenden haben einen Wohnheimplatz, eine Wohnung oder ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft in Erlangen. Viele wohnen aufgrund der niedrigeren Wohnungsmieten und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit in den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth bzw. im Umland.
Für viele Studierende besteht zudem die Möglichkeit, aufgrund der räumlichen Nähe zum Heimatort während des Studiums weiterhin im elterlichen Haushalt wohnen zu bleiben. Einige werden sich dafür entscheiden aufgrund der angespannten Lage auf dem Erlanger Wohnungsmarkt und unter dem Aspekt, das Geld für eine eigene Unterkunft zu sparen.

5.3 Obdachlose

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.

Im Jahr 2015 waren in Erlangen 260 Personen (Obdachlose) in insgesamt 197 Wohnungen (Verfügungswohnungen) untergebracht.

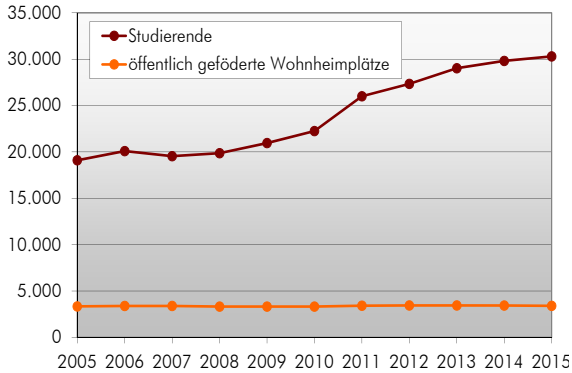


Abb. 41: Studierende in Erlangen 2005 - 2015

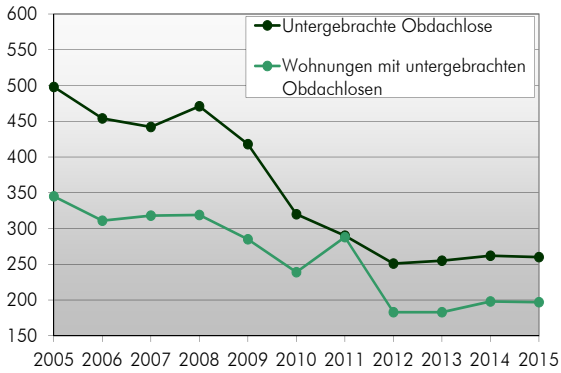


Abb. 42: Obdachlose in Erlangen 2005 - 2015

Abb. 43: Übernachtungswohnheim Wöhrmühle

Abb. 44: Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber

Die Obdachlosenzahlen sind seit Jahren rückläufig bzw. stagnieren aktuell (Abb. 42). Dies ist auch auf die Bemühungen der Stadt zurückzuführen, Obdachlose wieder sozial in die Gesellschaft zu integrieren. So wird versucht, Haushalten, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, eine Sozialwohnung mit einem unbefristeten Mietverhältnis zu vermitteln, die nach Größe, Ausstattung und Lage dem heute allgemein üblichen Standard entspricht.

Räumungsklagen
Im Jahr 2015 sind rund 50 Räumungsklagen bekannt geworden. In vielen Fällen konnte eine Räumung der Wohnung durch Vermittlung des sozialpädagogischen Dienstes der Stadt abgewendet werden.
Die Stadt Erlangen versucht mit dem gewählten Optionsmodell beim Arbeitslosengeld II, Mietrückstände zu verhindern, die zu Räumungsklagen und Räumungsterminen führen können. So werden die Wohnungsmieten von der Verwaltung direkt an den Vermieter überwiesen.

5.4 Wohnen von Flüchtlingen

Seit dem Sommer 2015 wirkt der Zuzug von Flüchtlingen wie ein Brennglas auf den Integrationsbedarf in den Städten und Gemeinden Deutschlands. So hat sich die Aufgabe der Integration innerhalb weniger Monate in quantitativer und qualitativer Weise wesentlich verändert.
Eine gut koordinierte und bedarfsgerechte Aufnahme von Flüchtlingen sowie eine erfolgreiche Integration ist eine Herausforderung, die die Stadtgesellschaft Erlangens wie auch alle anderen deutschen Kommunen auf Jahrzehnte beschäftigen und beeinflussen wird.

Flüchtlinge in Erlangen
Im September 2016 lebten rund 1.900 Personen mit Fluchthintergrund in Erlangen, deren Flucht nicht mehr als fünf Jahre zurückliegt. Rund 600 dieser Personen kommen aus Syrien, 430 aus dem Irak und 120 aus dem Iran.
Von den 1.900 Personen mit Fluchthintergrund sind über 800 bereits anerkannt. Rund 1.050 befinden sich noch im Asylverfahren.
Mit 1.200 Personen sind 63 % der Menschen mit aktuellem Fluchthintergrund unter 30 Jahre alt.

In Erlangen gibt es derzeit noch 23 Gemeinschaftsunterkünfte, in denen rund 1.000 Personen mit Fluchthintergrund untergebracht sind (Abb. 44). In den Gemeinschaftsunterkünften wohnen neben Personen im Asylverfahren auch rund 270 anerkannte Flüchtlinge.

Aktuelle Situation
Bis Februar 2016 wurden der Stadt im Wochentakt kurzfristig bis zu 70 Flüchtlinge zugewiesen. Seitdem gehen die Zahlen der neu zugewiesenen Flüchtlinge zurück. Derzeit kommen kaum neue Flüchtlinge nach Erlangen.
Die Zahl der anerkannten Flüchtlinge steigt. Auch aus dem Umland ziehen weitere bereits anerkannte Flüchtlinge nach Erlangen.

Bis Anfang des Jahres 2016 war die Hauptherausforderung die Erstunterbringung der Flüchtlinge in Unterkünften. Die Stadt Erlangen hat innerhalb des Jahres 2015 800 Plätze geschaffen. Neben klassischen Gemeinschaftsunterkünften, Wohnungen und Containern wurden damals als letzte Ressource auch Turnhallen belegt.
Aktuell bemüht sich die Stadt von der originären Erstunterbringung zu einer Unterbringung in adäquate Unterkünfte überzugehen. Dadurch verbessert sich auch die zum Teil prekäre Wohnsituation von Flüchtlingen.

Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge
Ziel der Stadt Erlangen ist es, dass anerkannte Flüchtlinge möglichst schnell die Gemeinschaftsunterkünfte verlassen und reguläre Wohnungen beziehen können. Dabei soll

die räumliche Konzentration von anerkannten Flüchtlingen in einzelnen Gebäuden oder Stadtteilen vermieden werden. Auch soll die Teilhabemöglichkeit von Flüchtlingen am öffentlichen Leben durch die Erreichbarkeit von innerstädtischen Einrichtungen, von sozialer Infrastruktur und von Sportanlagen gesichert sein.

Schaffung von neuen Wohnungen

Der Nachfragedruck auf dem Erlanger Wohnungsmarkt ist allgemein hoch und wird durch den Zuzug von Flüchtlingen vor allem im Bereich des preisgünstigen Wohnraums noch verstärkt.

Vor diesem Hintergrund muss die Wohnungsbautätigkeit insgesamt nochmals gesteigert werden. Ein Schwerpunkt soll dabei der geförderte Mietwohnungsbau sein.
Das Nachverdichtungspotential in Bestandsgebieten soll weiterhin in verträglichem Maß ausgeschöpft werden. Gleichzeitig soll die etablierte aktive Bodenpolitik der Stadt für den Wohnungsneubau weiterverfolgt werden.
Ziel der Stadt ist es, durch den Bau neuer Wohnungen eine Konkurrenzsituation zwischen Menschen mit Fluchthintergrund und anderen Wohnungssuchenden zu vermeiden.

Parallel zum Wohnungsbau müssen auch soziale, kulturelle und sportliche Angebote geschaffen werden, die der generellen Versorgung der Stadtteile dienen und flankierend das Zusammenleben mit den Migranten unterstützen.
Die Konzepte können partizipativ auf Stadtteilebene entwickelt werden. Besonders günstige Rahmenbedingungen bietet hierzu das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt, das im Bereich Erlangen Südost zum Einsatz kommen soll.

Geförderter Mietwohnungsbau

Anerkannte Flüchtlinge haben in der Regel einen Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung.
Aufgrund der angespannte Lage auf dem Erlanger Wohnungsmarkt gestaltet sich jedoch die Vermittlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung an Flüchtlinge schwierig.
Aktuell liegen 54 Anträge von anerkannten Flüchtlingen auf eine geförderte Mietwohnung vor. Bis September 2016 konnte acht Antragsstellern eine geförderte Mietwohnung vermittelt werden.

Der Bau neuer geförderter Mietwohnungen in Erlangen ist somit dringend geboten (siehe auch Kapitel 3.4). Erfreulicherweise sind aktuell mehrere Vorhaben für neue geförderte Mietwohnungen im Bau und in konkreter Planung. Im Fall der im Bau befindlichen rund 160 neuen geförderten Mietwohnungen an der Brüxer Straße sind sogar 20 Wohnungen mit einem Vergabevorbehalt für Flüchtlinge belegt.

Freier Wohnungsmarkt

Gleichzeitig verfolgt die Stadt das Ziel, anerkannte Flüchtlingen auch auf dem freien Wohnungsmarkt zu vermitteln. Dadurch soll die Zahl der Fehlbelegungen von Gemeinschaftsunterkünften mit anerkannten Flüchtlingen kurzfristig verringert werden.
So geht die Stadt seit Oktober 2015 gezielt auf private Wohnraumanbieter zu. Zuletzt ist in sechs Fällen eine erfolgreiche Vermietung von Wohnungen an Flüchtlinge gelungen.

Das bestehende Projekt „Wohnen für Hilfe“, das sich vor allem an Studierende richtet, wird aktuell mit einer Förderung des bayerischen Sozialministeriums auf Flüchtlinge ausgeweitet. Zusätzlich sollen speziell Flüchtlinge mit Menschen zusammengebracht werden, die Wohnraum gegen Hilfe und Unterstützung im Haushalt anbieten. Voraussetzungen für eine Bewerbung gibt es keine. Erste Deutschkenntnisse sind jedoch von Vorteil.

Ausblick

Aktuell gibt es im Vergleich zum Jahr 2015 kaum neuen Zustrom von Flüchtlingen nach Deutschland und Erlangen. Dennoch ist die zukünftige Entwicklung offen.

Sicher ist, dass die Zahl der anerkannten Flüchtlinge in Erlangen zunehmen wird. Der künftige Anstieg ist abhängig von der Bearbeitungsgeschwindigkeit der von Flüchtlingen gestellten Anträge beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF), von dem Zuzug anerkannter Flüchtlinge aus anderen Kommunen und vom eventuellen Familiennachzug.

Die Bevölkerungszahl ist in Erlangen im ersten Halbjahr 2016 um etwa 800 Menschen gestiegen. Aktuell leben erstmals über 111.000 Einwohner mit Haupwohnsitz in Erlangen. Der starke Anstieg ist auch auf die Anerkennung von Flüchtlingen zurückzuführen, da diese mit der Anerkennung in der Statistik berücksichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass etwa 30 % des aktuellen Bevölkerungswachstums unmittelbar auf Menschen mit Fluchthintergrund zurückzuführen ist. So ist im ersten Halbjahr 2016 die Zahl der Menschen aus Syrien, Irak, Iran und Afghanistan, die bei den Einwohnern berücksichtigt wird, um 240 Personen gestiegen.

6. Entwicklung und Bau von neuen Wohnungen

Erlangen ist ein attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Studieren. Dies zeigen die überdurchschnittlich steigenden Zahlen von Einwohnern, Haushalten und Wohnungen im Stadtgebiet.
Unbestrittenes Ziel ist der Bau neuer Wohnungen, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden und das Angebot vor Ort zu erhöhen. Nach einer aktuellen Schätzung auf Grundlage laufender Planungen, Baugenehmigungen und Baubeginnsanzeigen können bis Mitte 2021 voraussichtlich rund 3.600 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Dies wäre ein weiterer Anstieg der Zahl der Wohnungen in den nächsten fünf Jahren um rund 5,7 %.

6.1 Handlungsfeld Innenentwicklung

Konversion ehemaliger Gewerbeflächen

Ein Schwerpunkt der Innenentwicklung ist die Konversion von ehemaligen gewerblichen Bauflächen, die zum Teil seit Jahren brach liegen. Die Umnutzungen laufen in enger Abstimmung mit der Stadt Erlangen. Träger der Entwicklungen sind Projektentwickler und Bauträger.

Im Berichtszeitraum 2014-2015 sind am Brucker Bahnhof rund 140 Reihenhäuser auf dem ehemaligen FAG-Gelände neu entstanden (Abb. 45). Ein weiteres Gebäude mit etwa 300 neuen Apartments ist derzeit noch in Bau.
In der Innenstadt sind im Nordbereich des ehemaligen Gossen-Geländes rund 200 Wohnungen und Studentenapartments entstanden (Abb. 46). In den nächsten Jahren werden auf dem südlichen Teil des Gossen-Geländes weitere 140 Wohnungen und 210 Studenten- und Businessapartments entstehen.

Das Potential für neue Wohnungen auf Brachflächen ist gegenwärig weitgehend ausgeschöpft. Erst die Planungen zum Siemens-Campus sehen langfristig wieder den Bau von rund 800 neuen Wohnungen auf ehemals gewerblich genutzten Flächen vor.

Nachverdichtung von Wohnsiedlungen

Ergänzende Neubauten in Wohnsiedlungen der 1950er und 1970er Jahre bergen ein großes Potential für neue Wohnungen. Die Siedlungen sind zentral gelegen, verkehrlich gut angebunden und zum Teil locker bebaut. Die Räume zwischen den Häusern haben oft den Charakter von Abstandsgrün und werden zum Teil von der Bewohnerschaft kaum genutzt. Die städtebaulichen Strukturen und Nutzungen sind oft einseitig und monofunktional. Eigentümer der Siedlungen sind meistens große Wohnungsbaugesellschaften, zum Beispiel die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU.

Für die Nachverdichtung von Wohnsiedlungen bedarf es ganzheitlicher Ansätze, die neben dem Bau neuer Wohnungen auch eine Aufwertung der Freiflächen im Blick haben. Die Entwicklungen sollen auch Vorteile für die bestehende Bewohnerschaft bringen. So kann mit neuen und ergänzenden Gebäudekörpern zum Beispiel zugleich eine Lärmabschirmung für die bestehende Wohnsiedlung erreicht werden. Damit wird die Wohnqualität der gesamten Siedlung erhöht. Auch können auf bisher verwaistem Abstandsgrün attraktive Gemeinschaftsflächen entstehen.

Abb. 45: Konversion einer ehemals gewerblich genutzten Fläche am Brucker Bahnhof (FAG-Gelände)

Abb. 46: Konversion einer ehemals gewerblich genutzten Fläche an der Nägelsbachstraße (Gossen-Nord)

Durch Neubauten kann es zu einer Mischung verschiedener Wohnungsgrößen und Nutzungsmischungen kommen, was die Vielfalt in den Quartieren allgemein erhöht.
Entscheidend für einen Erfolg von Nachverdichtungen ist die frühzeitige Einbindung der Bewohner und der Öffentlichkeit in die Ideenfindung und Planungsprozesse, um die anstehenden Veränderungen gemeinsam zu gestalten.

Ein Beispiel für die Nachverdichtung und Aufwertung großer Wohnsiedlungen ist der Bau von etwa 165 geförderten Mietwohnungen an der Brüxer Straße durch die GEWOBAU (Abb. 30). Die GEWOBAU plant weitere Nachverdichtungen in der Housing Area, am Anger und in Büchenbach.
Aktuell laufen auch die Planungen zur Nachverdichtung der Wohnsiedlung einer großen privaten Wohnungsbaugesellschaft an der Hans-Geiger-Straße (Abb. 48). Hier sollen nach derzeitigem Planungsstand ca. 750 neue Mietwohnungen entstehen, darunter auch geförderter Mietwohnungsbau (mindestens 25 %).

Entwicklungen in bestehenden Wohngebieten

In Erlangen gibt es viele Wohngebiete, die in den 1960er und 1970er Jahren entstanden sind. Die Wohngebäude sind zum Teil auf dem Stand der Entstehungszeit und entsprechen vielfach nicht mehr heutigen Ansprüchen. Gleichzeitig haben die Grundstücke für Einfamilienhäuser aus dieser Zeit aus heutiger Sicht überdurchschnittliche Grundstücksgrößen.

Aktuell findet in vielen dieser Gebiete ein Generationenwechsel statt. Die neuen Eigentümer streben teilweise eine Nachverdichtung auf den Baugrundstücken an oder verkaufen die Grundstücke an Bauträger. Die vorhandenen Einfamilienhäuser werden abgerissen und durch einen wesentlich dichteren Neubau zum Teil als Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohnungen ersetzt. Aktuelle Beispiele gibt es in Alterlangen und in Sieglitzhof (Abb. 49).

Auch fällt auf, dass Anfragen zur Bebaubarkeit von Wohnbaulücken in Gebieten mit überwie-

Abb. 47: Neubau von geförderten Studentenwohnheimen mit 400 PLätzen an der Erwin-Rommel-Straße (Nachverdichtung)

Abb. 48: Geplante Nachverdichtung der Wohnsiedlung in der Hans-Geiger-Straße

gend freistehenden Einfamilienhäusern in der Regel den Neubau eines Doppelhauses bzw. von drei Reihenhäusern oder den Neubau eines Mehrfamilienhauses betreffen. Der Druck auf dem Erlanger Wohnungsmarkt wird dadurch einmal mehr deutlich.

Im ganzen Stadtgebiet ist eine allgemeine Nachverdichtungstendenz wahrzunehmen. Die Stadt versucht, in diesem Umfeld die Waage zu halten zwischen dem Ziel, neue Wohnungen zu schaffen, und dem berechtigten Wunsch vieler Bürger und Anwohner, das gewohnte Umfeld zu erhalten. Zum Beispiel wirbt die Stadt seit 2015 für den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnraum. Insbesondere in der Altstadt könnten so weitere Wohnungen geschaffen werden.

Im Oktober 2016 wurde vom Stadtrat eine Leitlinie für die künftige Entwicklung des Burgbergs beschlossen. Der Bereich soll als hochwertiges Wohngebiet mit parkähnlichem Charakter erhalten bleiben. Gleichzeitig wird eine moderate Weiterentwicklung ermöglicht.

Entwicklung von Baulücken

Das Baulandkataster Wohnen zeigt zum 31. Dezember 2015 ca. 500 Grundstücke, deren bauplanungsrechtliche Möglichkeiten nicht ausgeschöpft sind. Zusammen bergen sie ein Potential für mindestens 1.230 zusätzliche Wohnungen (darunter 800 Einfamilienhäuser).

Die Aktivierung von Baulücken ist ein wesentlicher Schlüssel, um das Angebot an Wohnungen in Erlangen zu erhöhen. Die meisten Baulücken befinden sich jedoch in privatem Eigentum. Die Stadt kann deshalb nicht unmittelbar auf ihre Entwicklung hinwirken. Daher ist davon auszugehen, dass der Großteil der Baulücken erst mittel- bis langfristig einer Bebauung zugeführt wird.

Dennoch ist eine kontinuierliche Mobilisierung von Baulücken zu verzeichnen.

Aktuelles Beispiel ist die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt etwa 45 Wohnungen auf einer Baulücke im Ortskern von Büchenbach (Abb. 50).

Abb. 49: Abriss eines Einfamilienhauses und Neubau eines Merhfamilienhauses in Sieglitzhof (Nachverdichtung)

Abb. 50: Schließung einer Baulücke mit Mehrfamilienhäusern im Ortskern von Büchenbach

6.2 Handlungsfeld Außenentwicklung

Entwicklung von Büchenbach-West
Seit 2006 entwickelt die Stadt in eigener Regie neue Baugebiete in Büchenbach-West im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II (Abb. 51).

Die Stadt kauft die Grundstücke im Entwicklungsbereich, schafft Bauplanungsrecht, erschließt die Grundstücke und verkauft anschließend entwickeltes Bauland an Bauwillige mit einer Bauverpflichtung. Die vollständige Mobilisierung der Baugrundstücke ist somit durch die Entwicklungsmaßnahme gesichert.

Die Grundstücke werden zu einem festen Preis angekauft und verkauft. Dies schafft Transparenz und verhindert Bodenspekulation. Die Verkaufspreise von Baugrundstücken liegen dabei unter erzielbaren Marktpreisen. Die Entwicklungsmaßnahme garantiert bezahlbaren Wohnraum und hat eine preisdämpfende Wirkung auf ganz Erlangen. Nach aktuellem Planungsstand werden bis zum Jahr 2021 im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme voraussichtlich rund 900 neue Wohnungen entstanden sein – 250 Einfamilienhäuser und 650 Geschosswohnungen.

Die Entwicklungsmaßnahme bietet der Stadt mit dem Zwischenerwerb Freiheiten in der Grundstücksvergabe und privatrechtliche Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der Kaufverträge, die über das öffentliche Baurecht hinausgehen.

Innovative Konzepte können so umgesetzt werden. Zum Beispiel ist das Baugebiet 411 als Energie-Plus Siedlung konzipiert.

Auch wurden im Baugebiet 411 zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser für Baugruppen reserviert. Baugruppen sind ein Zusammenschluss mehrerer Bauwilliger, die gemeinsam ein Haus planen und bauen. Mit einer Baugruppe konnte bereits ein Vertrag über den Kauf eines der Grundstücke geschlossen werden. Ziel der

Abb. 51: Blick auf den Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ (links)

Stadt ist es, Baugruppen als Marktteilnehmer in Erlangen zu etablieren. Durch Baugruppen soll die Baukultur vor Ort erhöht und das soziale Umfeld im Quartier bereichert werden.

In den letzten zwei Jahren konnten im Baugebiet 411 alle 70 Grundstücke für Einfamilienhäuser verkauft werden. Zudem wurden zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser für geförderten Mietwohnungsbau vergeben. In den nächsten zwei Jahren werden in der Entwicklungsmaßnahme über 100 neue dringend benötigte geförderte Mietwohnungen südlich des Nahversorgungszentrums entstehen.

Im Berichtszeitraum wurde auch der Bebauungsplan für das nächste Baugebiet 412 der Entwicklungsmaßnahme aufgestellt. Mit der Erschließung des Baugebiets wird Anfang 2017 begonnen.

Ortsteilentwicklung

Für die Ortsteilentwicklung stehen in allen Ortsteilen Baulücken zur Verfügung oder Baugrundstücke, deren bauplanungsrechtliche Möglichkeiten nicht ausgeschöpft sind. Große Innenentwicklungspotentiale haben zum Beispiel Kosbach und Dechsendorf (Abb. 53). Nach den Auswertungen des Baulandkatasters Wohnen könnten auf den Baulücken im Ortsteil Dechsendorf nahezu 170 weitere Wohnungen für fast 550 weitere Einwohner geschaffen werden. Dies entspricht etwa 11 % der aktuell vorhandenen Wohnungen in Dechsendorf.

Abb. 52: Rahmenplan Ortsteilentwicklung Steudach

In der Vergangenheit sind in den Ortsteilen viele durch Außenentwicklung geschaffene Baugrundstücke von den Eigentümern aus unterschiedlichen Gründen zurückgehalten worden und bis heute nicht bebaut.
Daher sollten in Zukunft bei Ortsteilentwicklungen im Außenbereich eine Bebauung und Marktzuführung der neuen Baugrundstücke von Anbeginn der Planung sichergestellt werden. Hierfür bieten sich vertragliche Bauverpflichtungen seitens der Grundstückseigentümer an.

Aktuell stellt die Stadt einen Bebauungsplan für eine Außenentwicklung im Ortsteil Steudach auf (Abb. 52). Der Bereich ist bereits im Flächennutzungsplan 2003 als Wohnbaufläche dargestellt und wird gemeinsam mit den Eigentümern einer Entwicklung zugeführt. In den nächsten Jahren werden hier rund 65 neue Wohnungen vor allem als Einfamilienhäuser entstehen.

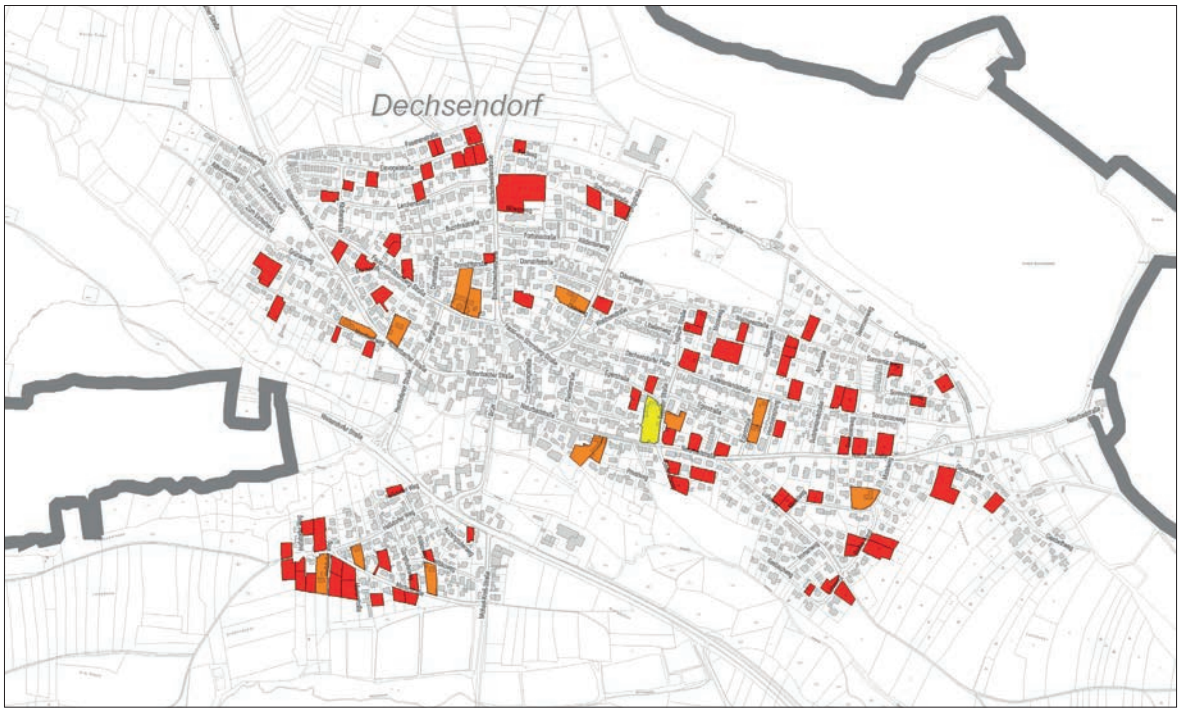


Abb. 53: Baulandkataster Wohnen (31.12.2015) Ausschnitt Ortsteil Dechsendorf

7. Zusammenfassung und Ausblick

Erlangen ist eine wachsende Stadt

- Erlangen gehört zu den überproportional wachsenden Städten in Deutschland. In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Einwohner und Wohnungen kontinuierlich gestiegen.
  Im Jahr 2015 gab es in Erlangen rund 110.300 Einwohner und rund 62.700 Wohnungen.

Hohe Arbeitsplatzzentralität und Universitätsstadt

- In Erlangen finden sich viele und auch gut bezahlte Arbeitsplätze. Im Jahr 2015 gab es rund 89.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Zahl der Arbeitsplätze steigt seit Jahren. Die Arbeitsplatzquote lag 2015 bei 0,81 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je Einwohner.

- Erlangen ist Universitätsstadt mit über 30.000 Studierenden vor Ort. Die Zahl der Studierenden ist in den letzten Jahren aufgrund der sich deutschlandweit abzeichnenden Beliebtheit des Studiums weiter gestiegen.

Große Nachfrage nach Wohnraum und hohe Preise für Wohnimmobilien

- Die Nachfrage nach Wohnungen in Erlangen ist wegen der vorgenannten Rahmenbedingungen sehr groß. Dies führt zu hohen Kauf- und Mietpreisen von Wohnimmobilien in Erlangen.

Weitere Bevölkerungszunahme in der Zukunft

- Erlangen wird weiter wachsen. So geht die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2031 von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung um rund 5.500 auf dann etwa 115.800 Einwohner aus.

- Das Bevölkerungswachstum ist dabei maßgeblich von der Schaffung neuer Wohnungen abhängig.

- Es ist davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig die Wohnflächenversorgung in Erlangen steigt. So zeichnen sich sinkende Haushaltsgrößen ab. Auch liegen bei Teilen der Bevölkerung wachsende Ansprüche bei der Wohnungsgröße vor.

Ausblick

- Für die nächsten Jahre ist die Entwicklung von neuen Wohnungen gesichert. Nach einer aktuellen Schätzung können bis Mitte des Jahres 2021 rund 3.600 Wohnungen neu fertiggestellt werden.

- Ein spürbarer Anteil der neuen Wohnungen werden geförderte Mietwohnungen sein. Mehrere Vorhaben sind bereits im Bau bzw. in konkreter Planung. Die von der Stadt eingeführte Quote für geförderten Mietwohnungsbau zeigt somit erste Wirkung.

- Fortlaufend wird der wirksame Flächennutzungsplan 2003 mit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung umgesetzt. Neue Wohnungen sollen vor allem entlang von leistungsfähigen Verkehrsachsen entstehen (z. B. an der zukünftigen Stadt-Umland-Bahn).

- Bisher bildete die Nachnutzung von Brachflächen den Schwerpunkt der Innenentwicklung. Das Potential für neue Wohnungen ist hier jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt weitgehend ausgeschöpft.

- In Zukunft wird die Stadt die Nachverdichtung von Wohnsiedlungen weiter voranbringen. Ebenso wird die angemessene Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten weiter unterstützt und die Mobilisierung von Baulücken vorangetrieben.
  Die vorhandene technische und soziale Infrastruktur sowie die Versorgungsinfrastruktur können bei Nachverdichtung mitgenutzt werden, was sich auch auf Folgekosten günstig auswirkt.

- Als Aufgabe steht die Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzepts an.
  Dieses soll Aussagen zur künftigen Entwicklung der Stadt enthalten und wird Ausgangspunkt für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplan sein.

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
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 für Hilfe
Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen
Frau Andretzky, Herr Aldoais
Tel. 09131/86-1824

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
www.erlangen.de/wohnungsbericht

Wohnungsvermittlung gefördeter Mietwohnungsbau
Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen
Frau Hesel
Tel. 09131/86-1586

Quellenverzeichnis

Titelbild, Seite 2, Abbildungen 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52 Rückseite:
Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

Abbildung 1:
Stadt Erlangen - Statistik und Stadtforschung, Stadt Nürnberg, Stadt Fürth, Bayr. Landesamt für Statistik, Bundesagentur für Arbeit Nürnberg

Abbildungen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, Seite 33:
Stadt Erlangen - Statistik und Stadtforschung

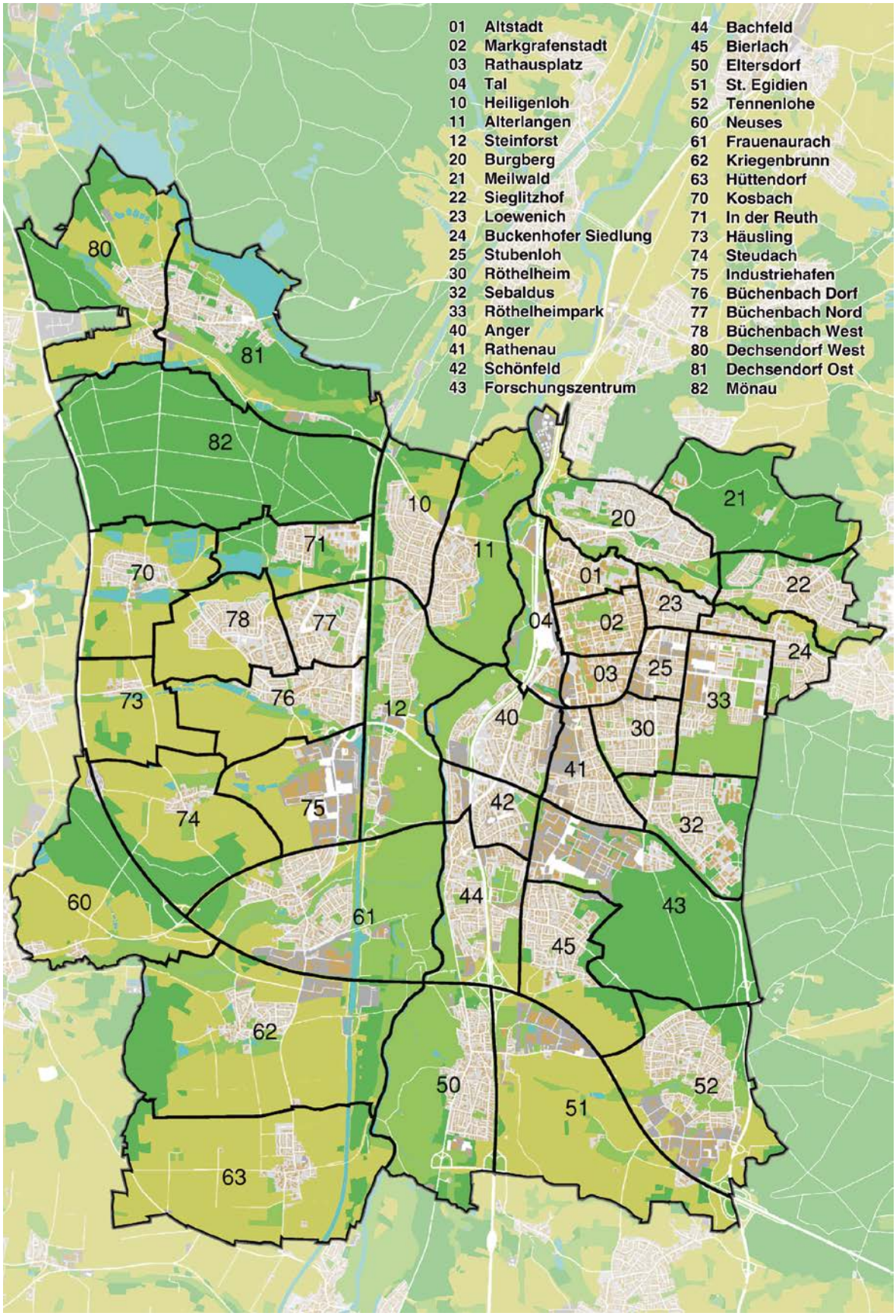
Abbildungen 27, 28, 29, 31, 32, 42:
Stadt Erlangen - Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen

Abbildung 30, 38, 39, 40, 43, 44, 53
Stadt Erlangen - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Abbildung 33, 34, 35, 36:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Abbildung 37:
Bayerisches Rotes Kreuz Kreisverband Erlangen-Höchstadt

Abbildung 41:
Studentenwerk Erlangen-Nürnberg

Abbildung 51:
Rößner+Waldmann Architekten, Erlangen

Statistische Bezirke der Stadt Erlangen