

Anlage 1: Wohnungsbedarf in Erlangen und Einschätzung Siedlungsflächenpotential

Die folgenden Erläuterungen bieten für den Zeitraum 2017 – 2040 einen Überblick über den Entwicklungsbedarf an neuen Wohnungen sowie eine Abschätzung des Wohnungsneubaus in Erlangen. Ihr Stichtag ist der 1. Januar 2017.

1. Aktuelle Situation auf dem Erlanger Wohnungsmarkt

1.1 Bevölkerungsentwicklung und Zahl der Haushalte

Erlangen gehört zu den stark wachsenden Städten in Deutschland. Die Zahl der Einwohner ist in den letzten fünf Jahren um 6.000 Einwohner von 106.000 auf 112.000 Einwohner gestiegen (2011 - 2016). Seit dem Jahr 2000 ist ein beständiges Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.

Das Bevölkerungswachstum ist auf überregionale Wanderungsgewinne zurückzuführen. Vor allem junge Menschen zieht es nach Erlangen. So liegt zum Beispiel im Jahr 2015 in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen ein Wanderungsgewinn von rund 1.500 Zuziehenden vor. Dagegen finden sich in den Altersgruppen ab 30 Jahren jeweils Wanderungsverluste.

In den letzten vier Jahren ist parallel zum Wanderungsgewinn ein Geburtenüberschuss von jährlich durchschnittlich etwa 80 Geburten zu verzeichnen.

Die Zahl der Haushalte ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Aktuell gibt es etwa 55.400 Haushalte (31.12.2016) in Erlangen.

Der Anteil an Einpersonenhaushalten ist in den vergangenen Jahren leicht gestiegen. Die Anzahl der Familienhaushalte bleibt stabil; jedoch ist ihr Anteil an den Gesamthaushalten aufgrund des Zuwachses der Einpersonenhaushalte leicht gesunken. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Erlangen liegt in den letzten Jahren stabil bei etwa 1,9 Einwohnern pro Wohnung.

1.2 Entwicklung Wohnungsbestand und Preisentwicklung Wohnimmobilien

Der Wohnungsbestand in Erlangen ist zwischen dem Jahr 2000 und dem Jahr 2016 um rund 8.300 Wohnungen (Whg.) von etwa 54.700 Whg. auf etwa 63.000 Whg. gestiegen.

Dies ist ein Anstieg um durchschnittlich etwa 500 Wohnungen pro Jahr.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Erlangen ist sehr hoch.

Ein Grund ist die Arbeitsplatzzentralität Erlangens. So gab es im Jahr 2016 rund 90.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Erlangen. Die Zahl der Arbeitsplätze ist in den letzten Jahren gestiegen. Viele gut bezahlte Arbeitnehmer suchen eine Wohnung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt.

Erlangen ist auch Universitätsstadt mit über 30.000 Studierenden. Die Zahl der Studierenden ist in den letzten Jahren aufgrund des doppelten Abiturjahrgangs und der sich bundesweit zeigenden Beliebtheit des Studiums gestiegen. Viele Studierende versuchen, eine Wohnung in Erlangen zu finden.

Im Ergebnis gehören die Miet- und Kaufpreise von Wohnimmobilien in Erlangen nach München mit zu den höchsten in Bayern. Auch im regionalen Vergleich mit den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth weist Erlangen die höchsten Miet- und Kaufpreise auf.

Die Kauf- und Mietpreise von Wohnimmobilien haben in den letzten Jahren nochmals kräftig angezogen.

2. Wohnungsbedarf in Erlangen 2017 – 2040

Zwischen dem Jahr 2000 und dem Jahr 2016 ist die Zahl der Wohnungen in Erlangen um durchschnittlich 500 Wohnungen pro Jahr gestiegen.

Mit Blick auf die Zukunft kann von einem ähnlich hohen jährlichen Bedarf an neuen Wohnungen ausgegangen werden.

Es ist weiterhin mit einer starken Nachfrage nach Wohnraum in Erlangen zu rechnen:

- Ein Ziel der Stadt Erlangen ist die Stabilisierung der Preise auf dem Wohnungsmarkt. Dies kann nur in Verbindung mit einer Erhöhung des Angebots und dem Bau neuer Wohnungen vor allem im Bereich des bezahlbaren Wohnungsbaus gelingen. Die allgemein hohen Miet- und Kaufpreise von Wohnimmobilien in Erlangen sind ein Zeichen für einen erhöhten Bedarf an neuen Wohnungen vor Ort.
- Für die Zukunft zeichnet sich ab, dass die Arbeitsplatzzentralität Erlangens erhalten bleibt. So führt der Bau des Siemens-Campus im Süden von Erlangen Arbeitsplätze zusammen.
- Durch die Umsiedlung von Siemens werden Flächen in der Innenstadt frei, auf denen sich bereits in Erlangen ansässige Unternehmen erweitern können.
- Aus heutiger Sicht werden das Universitätsklinikum und anhängige Forschungseinrichtungen auf Dauer viele hochwertige Arbeitsplätze in Erlangen anbieten. Ebenso hat der Freistaat angekündigt, die Friedrich-Alexander-Universität in Erlangen weiter auszubauen.
- In Erlangen gibt es keinen strukturellen Leerstand von Wohnimmobilien, der aktiviert werden könnte. Daher ist der Neubau von Wohnungen erforderlich, um den Bedarf an Wohnungen zu decken.
- Es kann davon auszugehen werden, dass die Wohnflächenversorgung (m² pro Person) in Zukunft zunehmen wird. So liegen bei Teilen der Bevölkerung wachsende Ansprüche bei der Wohnungsgröße vor. Auch sind für die Zukunft sinkende Haushaltsgrößen vorstellbar. Zusammen kann dadurch ein weiterer Bedarf an neuen Wohnungen entstehen.
- Einordnung letzte Bevölkerungsprognose:
Die letzte Bevölkerungsprognose berechnet 116.340 Einwohner im Jahr 2032 in Erlangen (Bevölkerungsprognose bis 2032). Dies wäre ein Anstieg um etwa 4.000 Einwohner gegenüber dem Jahr 2017.
Das reale Bevölkerungswachstum fällt bisher weit höher aus, als in der Bevölkerungsprognose angenommen. Die Prognose wurde von der realen Entwicklung überholt.
Das Ergebnis der letzten Bevölkerungsprognose spricht deshalb nicht gegen einen bestehenden hohen Entwicklungsbedarf neuer Wohnungen in Erlangen.

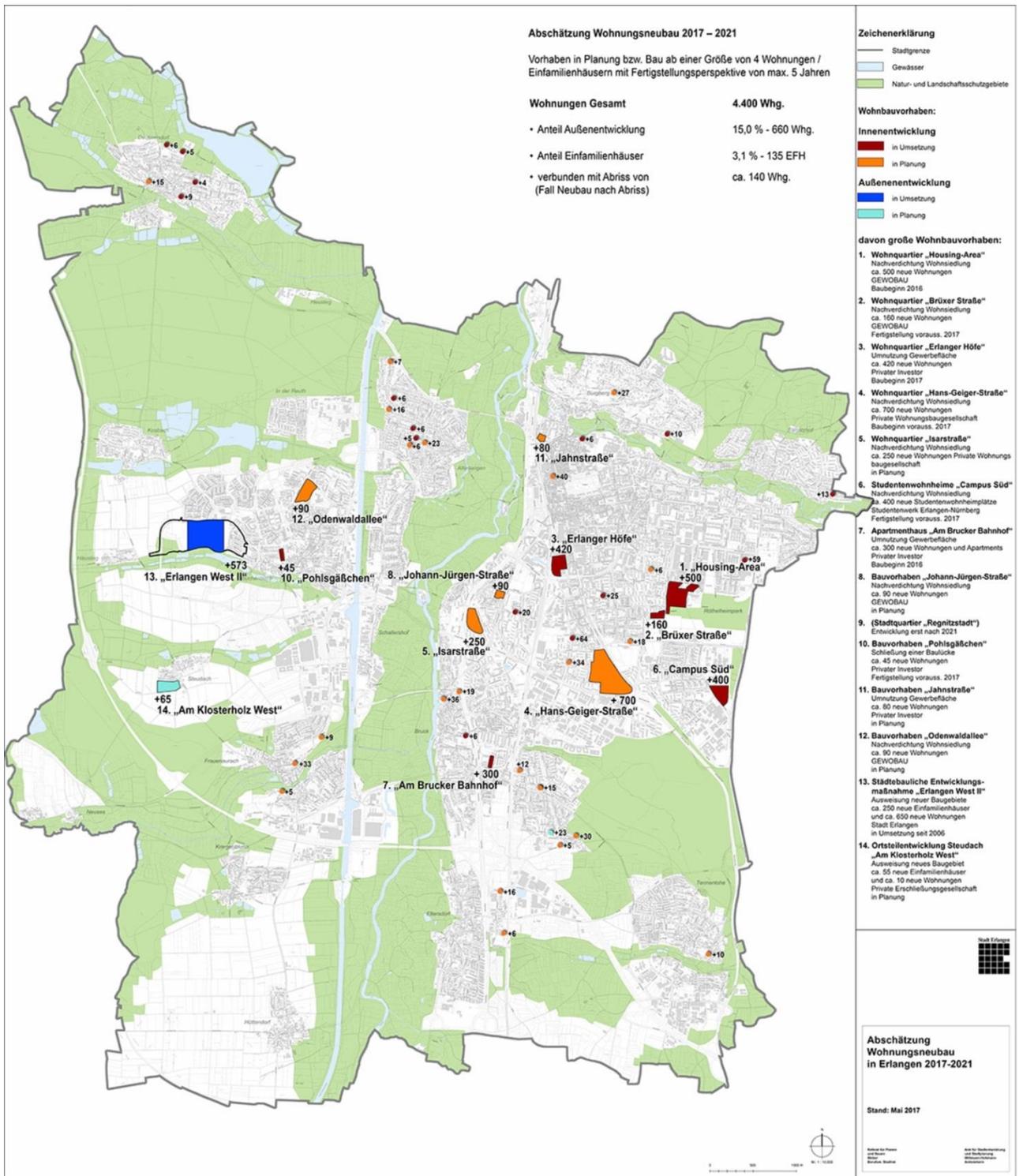
Aus den vorgenannten Gründen ist die Ableitung eines mittel- bis langfristigen Bedarfs von jährlich etwa 500 neuen Wohnungen angemessen und gerechtfertigt.

Der aktuelle Betrachtungszeitraum 2017 bis 2040 umfasst 24 Jahre.

Für den Zeitraum 2017 bis 2040 ergibt sich insgesamt ein Entwicklungsbedarf von etwa 12.000 neuen Wohnungen in Erlangen.

3. Abschätzung Wohnungsneubau in Erlangen 2017 – 2020

3.1 Kurz- bis mittelfristiger Wohnungsneubau 2017 - 2021



Abschätzung Wohnungsneubau 2017 – 2021

Der Bau neuer Wohnungen in Erlangen ist notwendiges und beschlossenes Ziel der Stadt.

Kurz- und mittelfristig ist der Bau neuer Wohnungen gesichert. So wird im Zeitraum zwischen 2017 und 2021 mit der Fertigstellung von etwa 4.400 neuen Wohnungen in Erlangen gerechnet.

Aus ökologischen und auch sozialen Gründen entstehen neue Wohnungen in Erlangen nach dem Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. So liegt der Anteil der Innenentwicklung bei etwa 85 %.

Trotzdem unterstützt die Stadt auch außerhalb des Stadtgebiets den Bau neuer Wohnungen im Umland von Erlangen. So bietet die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU mit der Gewo Land GmbH in Kooperation mit benachbarten Gemeinden die Entwicklung neuer Wohnungen an.

3.2 Mittel- bis langfristiger Wohnungsneubau 2022 – 2040

Über den Zeitraum des Jahres 2021 hinaus zeichnen sich jedoch nur wenige realisierbare Innen- und Außenentwicklungspotentiale für neue Wohnungen in Erlangen ab. Auch die Nachverdichtungspotentiale im Bestand sind langfristig gesehen weitgehend erschöpft.

Insgesamt ist aus aktueller Sicht mittel- bis langfristig mit dem Bau von 3.100 neuen Wohnungen überwiegend durch Innenentwicklung zu rechnen (2022-2040).

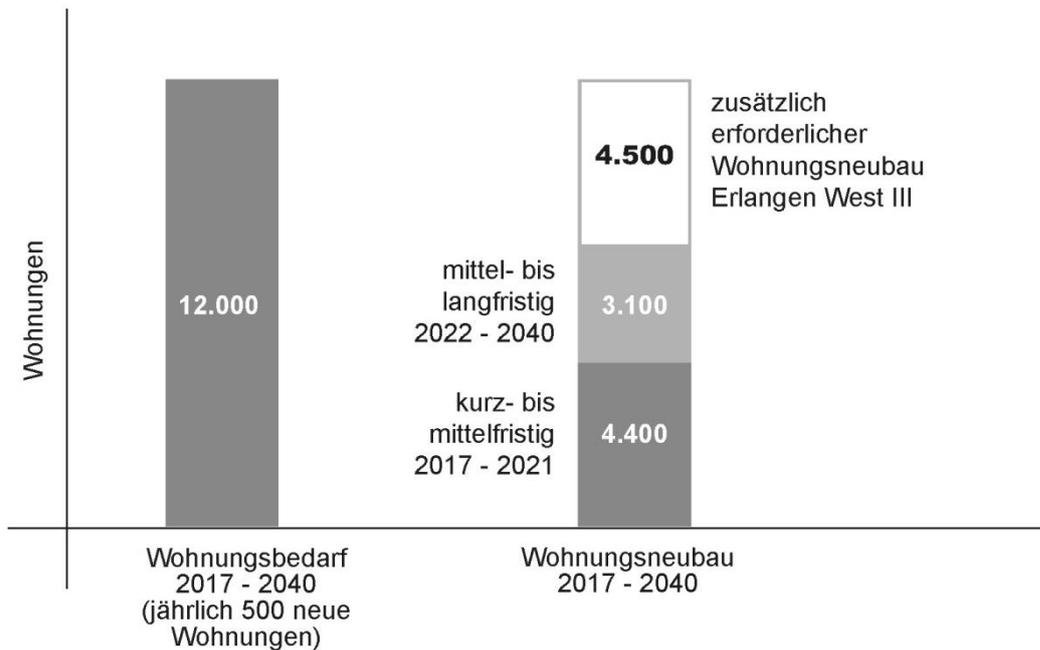
Abschätzung Wohnungsneubau (2022 - 2040)

Wohnungsneubau durch Innenentwicklung (2022 – 2040)		
Bereich	Hintergrund	geschätzte neue Wohnungen
Bereich Kochstraße	Umzug Philosophische Fakultät; Nachnutzung Areal durch Universitätsklinik;	0 neue Whg.
Bereich Werner v. Siemens Straße	Umzug Siemens-Mitte in den Siemens-Campus; Nachnutzung vor allem durch Dienstleistungen und Universität (Philosophische Fakultät); Wohnen in Teilen vorstellbar;	ca. 400 neue Whg.
Bereich Großparkplatz	Entwicklung Großparkplatz geplant; Startpunkt offen;	ca. 400 neue Whg.
Bereich Bezirksklinikum	Entwicklung von Wohnbau- flächen am Bezirksklinikum;	ca. 500 neue Whg.
Bereich Wirtschaftsschule	Geplanter Umzug Wirtschafts- schule zum Berufsschulzentrum; Nachnutzung durch Wohnungsbau;	ca. 300 neue Whg.

Fortsetzung Abschätzung Wohnungsneubau (2022 - 2040)

Bereich	Hintergrund	geschätzte neue Wohnungen
Neubau im Bestand entlang der Trasse der Stadt-Umlandbahn	Neubau im Bestand entlang der Trasse und an den Haltestellen der Stadt-Umland-Bahn;	ca. 400 neue Whg.
Allgemeiner Neubau im Bestand	Allgemeiner Neubau im Bestand durch Neubau nach Abriss, Aufstockungen und Ergänzungsbauten;	ca. 400 neue Whg.
Schließung Baulücken	Allgemeine Schließung vorhandener Baulücken;	ca. 400 neue Whg.
Wohnungsneubau durch Innenentwicklung (2022 - 2040)		ca. 2.800 neue Wohnungen
Wohnungsneubau durch Außenentwicklung (2022 – 2040)		
Bereich	Hintergrund	geschätzte neue Wohnungen
Wohnbauflächen Baugebiet 413	Darstellung im Flächennutzungsplan; Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II;	ca. 300 neue Whg.
Wohnbauflächen Kriegenbrunn	Darstellung im Flächennutzungsplan; Fläche mittlerer Größe; derzeit kaum Aussicht auf Realisierung (Lärmimmissionen, fehlende Verkehrsanbindung, fehlender Siedlungszusammenhang)	0 neue Whg.
Wohnbauflächen in Hütten-dorf, Neuses und Frauenaarach	Darstellung im Flächennutzungsplan; relativ kleine Flächen; Realisierung offen (Eigentumsverhältnisse, sonstige Einschränkungen)	0 neue Wohnungen
Wohnungsneubau durch Außenentwicklung (2022 - 2040)		ca. 300 neue Wohnungen
Wohnungsneubau durch Innen- und Außenentwicklung (2022 – 2040)		ca. 3.100 neue Wohnungen

4. Zusätzlicher Entwicklungsbedarf neuer Wohnungen bis zum Jahr 2040



Aktuell zeichnet sich somit ein Entwicklungsbedarf von zusätzlich etwa 4.500 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2040 ab.

Dem Bedarf stehen derzeit keine Innen- und Außenentwicklungspotentiale gegenüber. Gerade die Innenentwicklungspotentiale sind weitgehend erschöpft.

Die Außenentwicklung eines neuen Stadtteils entsprechender Größe ist daher erforderlich, damit der Bedarf an zusätzlich etwa 4.500 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2040 erfüllt werden kann.

5. Siedlungsflächenpotential zwischen Bimbach und Rittersbach

Der Bereich zwischen Bimbach und Rittersbach ist derzeit im Flächennutzungsplan weitgehend als Ackerfläche dargestellt.

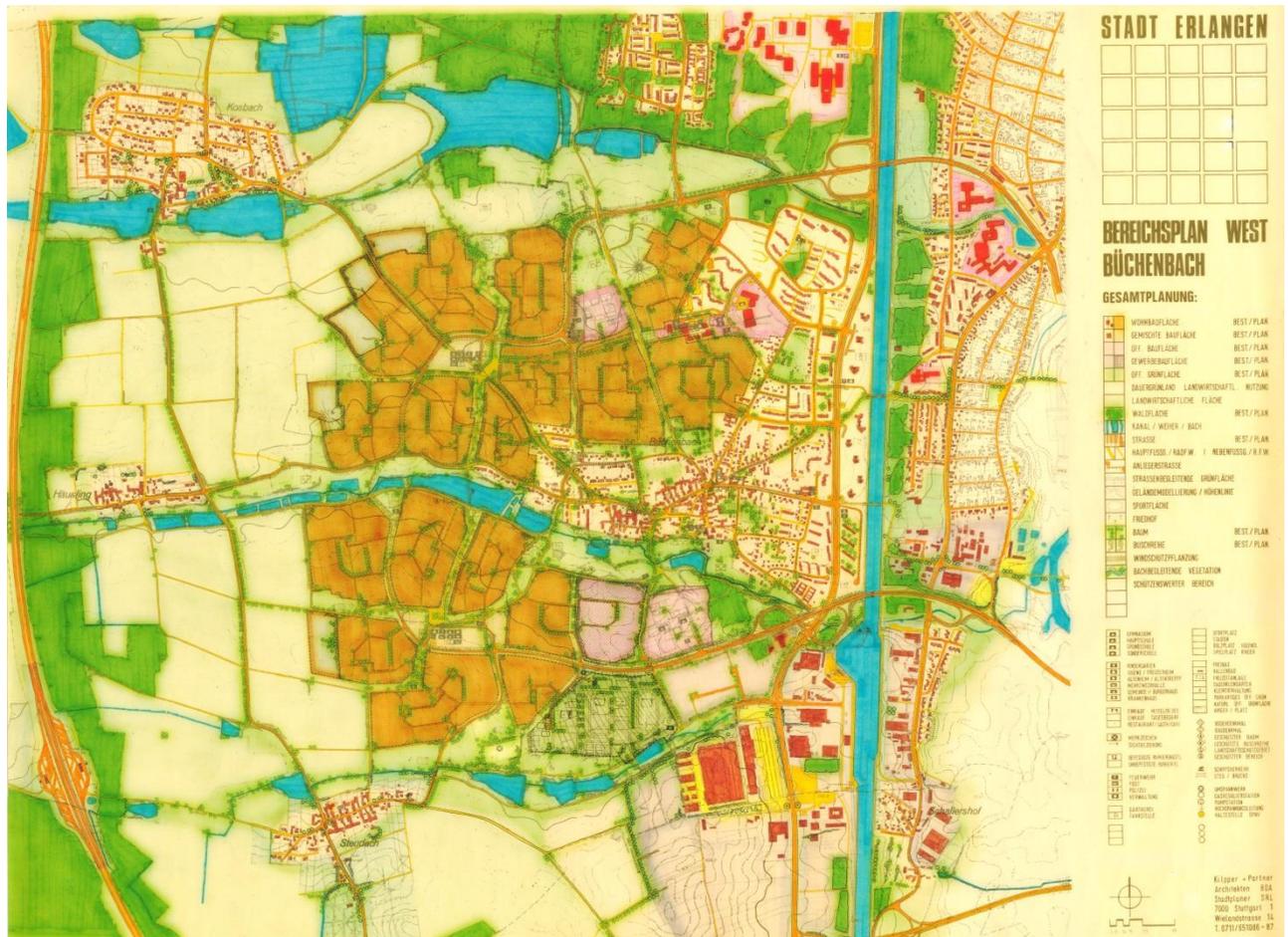
Jedoch ist das Siedlungsflächenpotential des Bereichs allgemein bekannt durch die Darstellung als potentielle Siedlungsfläche im sogenannten Kilpperplan aus dem Jahr 1978.

Der Kilpperplan bildet die Grundlage der städtebaulichen Entwicklung im Erlanger Westen und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen „Erlangen West“ und „Erlangen-West II“.

Die Erschließung eines künftigen Stadtteils zwischen der Bimbach und dem Rittersbach ist mit dem Bau des Adenauer-Rings bereits angelegt. Der Raum steht zudem in einem Siedlungszusammenhang mit den bereits entstandenen Wohngebieten nördlich der Bimbach.

Der Bereich bietet aus aktueller Sicht das Potential für einen Stadtteil mit bis zu 10.000 Einwohnern bei Annahme einer städtebaulichen Dichte wie im zentralen Teil des Röthelheimparks. Der langfristige Wohnungsbedarf kann mit dem Stadtteil gedeckt werden. Zudem können in dem Bereich erforderliche Sportflächen und auch Gewerbeflächen angesiedelt werden.

Es gibt im Stadtgebiet derzeit keinen anderen Teilraum mit ähnlich günstigen Voraussetzungen und der erforderlichen Größe. Vielmehr sind die verbleibenden im Flächennutzungsplan dargestellten Reserveflächen Wohnen entweder zu klein (Beispiel Neuses und Hüttendorf) oder stehen außerhalb eines Siedlungszusammenhangs (Beispiel Kriegenbrunn) .



Kilperplan aus dem Jahr 1978

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Erlangen West III“ werden die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für eine Siedlungserweiterung zwischen Bimbach und Rittersbach weiter geprüft werden. Dazu gehören unter anderem:

- Nachweis der Eignung für eine Siedlungsentwicklung
- Nachweis des erhöhten Bedarfs an Wohnstätten in Erlangen
- Prüfung der erforderlichen Dichte und der erforderlichen Wohnungstypen