BAUREFERAT STADT ERLANGEN

STADTENTWICKLUNG

Stadt Erlangen

Wohnungsbericht 2018

REFERAT FÜR
PLANEN UND BAUEN

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG

NUMMER
05

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:
Tilmann Lohse
Carsten Heuer
Bernd Baudler
Yvonne Neidenbach

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

Druck:
inprint GmbH

Auflage:
500 Stück

März 2019

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die Nachfrage nach Wohnraum in Erlangen ist anhaltend sehr hoch. Dies kann an der seit Jahren starken Zunahme von Einwohnern, Haushalten und Wohnungen im Stadtgebiet abgelesen werden. Die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg und zahlreiche Erlanger Unternehmen haben eine große Strahlkraft, die viele Menschen zum Studieren, Arbeiten und Wohnen nach Erlangen zieht. Zudem sind in den Jahren 2014 bis 2016 vermehrt Geflüchtete in unsere Stadt gezogen, die es ebenfalls mit adäquatem Wohnraum zu versorgen gilt.

Allen Bürgern, die aus finanziellen Gründen auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, gelten unsere besonderen Anstrengungen in der Wohnungspolitik. Die im Jahr 2018 durch den Stadtrat beschlossene Erhöhung der Quote für geförderten Mietwohnungsbau von 25 auf 30 Prozent ist ein Schritt, um die Situation dahingehend zu verbessern.

In einem angespannten Wohnungsmarkt 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.

Als ein Ergebnis dieser Analyse kann festgehalten werden, dass die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien durch das vorhandene Angebot aktuell kaum befriedigt werden kann. Die Miet- und Kaufpreise in Erlangen sind in den letzten Jahren nochmals deutlich gestiegen und weisen ein höheres Niveau als zahlreiche andere deutsche Städte auf. In der Bürgerbefragung „Leben in Erlangen 2018“ konnte festgestellt werden, dass ein Viertel der Befragten das hohe Mietniveau bereits als das zurzeit größte Problem in Erlangen sieht.

Der Bau neuer Wohnungen in Erlangen ist ein wichtiges Ziel der Stadt. Dabei ist Qualität ein wichtiges Kriterium. Zentral an Infrastruktur gelegener Wohnungsbau spielt eine ebenso große Rolle wie die Anpassung des Wohnungsbaus an veränderte Wohnwünsche, beispielsweise neue Wohnformen oder Grundrisse. Innenentwicklung soll zudem grundsätzlich weiterhin vor Außenentwicklung stattfinden. In Erlangen wurde bereits eine hohe Zahl an neuen Wohnungen im Bestand entwickelt. Da Nachverdichtungspotenziale nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, sollten als langfristige Perspektive ab dem Jahr 2018 Voruntersuchungen für einen möglichen Stadtteil Erlangen-West III vorgenommen werden. Trotz der angespannten Wohnraumsituation in Erlangen hat sich die Mehrheit der Bürger gegen die Fortführung der Voruntersuchungen ausgesprochen. Dieses Ergebnis hat vielfältige Gründe, die es zu akzeptieren gilt. Die Herausforderung, neue Flächen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bleibt jedoch bestehen und wird die Politik und die Verwaltung der Stadt Erlangen auch in Zukunft beschäftigen.

Erlangen im Februar 2019

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 Wohnbauförderung 17

4. Wohneigentumsmarkt 19

4.1 Entwicklung Wohneigentumsmarkt 19
4.2 Eigenwohnraumförderung 20

5. Teilmärkte und Teilbereiche 21

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

6. Entwicklung und Bau von neuen Wohnungen 26

6.1 Handlungsfeld Innenentwicklung 26
6.2 Handlungsfeld Außenentwicklung 29

7. Ausblick 31

Ansprechpartner der Stadt Erlangen 32

Quellenverzeichnis 32

Statistische Bezirke der Stadt Erlangen 33

1. Überblick

Die Bevölkerung wächst beständig weiter

(siehe Seite 6 folgend)

- 112.846 Einwohner (EW) lebten zum 31. Dezember 2017 in Erlangen.
- In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Einwohner in Erlangen um 5,4 % bzw. 5.743 EW gestiegen. In den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth liegen Zuwachsraten um 3,2 % bzw. 9,2 % vor. Die Bevölkerung der Nachbarstädte ist somit auch deutlich angestiegen.
- Grund für das Bevölkerungswachstum in Erlangen sind überregionale Wanderungsgewinne.

Die Zahl der Haushalte nimmt zu

(siehe Seite 9 folgend)

- 56.102 Haushalte (HH) bestanden zum 31. Dezember 2017 in Erlangen.
- In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Haushalte um 5,2 % bzw. 2.783 HH gestiegen.
- Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt weiter zu. Im Jahr 2017 waren 27.313 HH bzw. 48,7 % der HH Einpersonenhaushalte.
- Der Anteil der Familienhaushalte bleibt relativ stabil. So waren 10.433 HH bzw. 18,6 % der HH im Jahr 2017 Familienhaushalte.

Das Wohnungsangebot steigt

(siehe Seite 11 folgend)

- 64.142 Wohnungen (Whg.) gab es zum 31. Dezember 2017 in Erlangen
- In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Wohnungen um 4,1 % bzw. 2.555 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 Wohnungen mit einem Raum oder drei Räumen neu entstanden.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen schwanken deutlich

(siehe Seite 11 folgend)

- 2016 wurden mit 1.232 Wohnungen so viele Wohnungen genehmigt wie seit 1993 nicht mehr. 2017 sank die Zahl dann deutlich auf 204 genehmigte neue Wohnungen. In den letzten 10 Jahren sind durchschnittlich gut 550 neue Wohnungen pro Jahr genehmigt worden.
- 26 % der genehmigten Wohnungen im Jahr 2017 waren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Ihr Anteil hat sich im Vergleich zu 2016 um 9 % deutlich erhöht. Insgesamt ist jedoch eine Tendenz zu verstärktem Geschosswohnungsbau zu verzeichnen.
- 2017 wurden 958 Wohnungen fertiggestellt. In den letzten 10 Jahren sind durchschnittlich über 400 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt worden. Im Jahr 2017 waren 12,9 % der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Belegungsdichte bleibt stabil, die Wohnflächenversorgung steigt

(siehe Seite 13 folgend)

- Im Jahr 2017 bleibt die Belegungsdichte stabil bei durchschnittlich 1,9 Einwohnern je Wohnung. In neu errichteten Einfamilienhäusern lebten im Durchschnitt 3,2 Einwohner und in neu errichteten Geschosswohnungen 1,3 Einwohner.
- Die Wohnflächenversorgung lag im Jahr 2017 bei 40,4 m^2 Wohnfläche je Einwohner und hat sich damit im Vergleich zu 2016 leicht erhöht.

Das Mietpreisniveau steigt

(siehe Seite 15 folgend)

- In Erlangen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete (Alt- und Neuverträge) im Jahr 2017 bei 8,14 Euro pro m^2 Wohnfläche. Neuverträge zeigen zum Teil deutlich höhere Nettokaltmieten.
- 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. Die Steigerungsraten der Mieten sind in Nürnberg und Fürth jedoch höher (Immobilienverband Deutschland, IVD).

Die Zahl der geförderten Mietwohnungen stabilisiert sich

(siehe Seite 17 folgend)

- Im Jahr 2017 gab es über 3.000 geförderte Mietwohnungen in Erlangen und damit 3,7 % mehr als im Vorjahr. Damit zeigt sich erstmals wieder eine positive Tendenz nach jahrelangem Rückgang. In den letzten zehn Jahren haben die geförderten Mietwohnungen um etwa 500 abgenommen.
- Die Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen übertraf das Angebot bei Weitem. Mit 323 Haushalten konnte im Jahr 2017 nur 18 % aller vorgemerkten Haushalte eine geförderte Mietwohnung vermittelt werden.
- Aktuell sind mehrere Vorhaben für geförderte Mietwohnungen im Bau und in konkreter Planung, die deutlich gestiegene Nachfrage kann dadurch allerdings nicht gedeckt werden.

Die Kaufpreise von Wohnimmobilien und Baugrundstücken sind stark gestiegen

(siehe Seite 19 folgend)

- Im Jahr 2017 wurde für eine Neubauwohnung im Durchschnitt rund 5.400 Euro pro m² Wohnfläche bezahlt.
- Grundstücke für Einfamilienhausbau in guter Lage kosteten zwischen 500 und 800 Euro/m². 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".

Die Zahl der Studierenden bleibt hoch

(siehe Seite 22 folgend)

- 29.728 Studierende waren im Jahr 2017 an der Friedrich-Alexander-Universität am Standort Erlangen eingeschrieben. Seit 2012 ist ihre Zahl um knapp 2.400 bzw. 9 % gestiegen.
- Im Jahr 2017 gab es ca. 3.400 geförderte Wohnheimplätze für Studierende in Erlangen. Die Wohnheimquote lag 2017 auf dem sehr niedrigen Stand von 11,4 %, da sich die Zuwächse der Studierenden nicht in den Wohnheimplätzen niedergeschlagen haben.
- Viele Studierende in Erlangen versorgen sich auf dem freien Wohnungsmarkt. In den letzten Jahren sind viele freifinanzierte Studentenapartments entstanden.

Wohnbevölkerung Wohnungsbestand wirtschaftl. Kennzahlen	Stadt Erlangen	Nachbarstädte		benachbarte Landkreise		
		Nürnberg	Fürth	Erlangen-Höchstadt	Forch-heim	Fürth
Hauptwohnbevölkerung (EW) 31.12.2017	112.846	515.201	126.526	135.334	115.681	116.193
Wohnungsbestand (Whg.) 31.12.2017	64.142	276.791	64.086	62.780	53.513	56.874
Baufertigstellungen Whg. 2017	958	2.719	877	611	408	432
fertiggestellte Whg. je 10.000 EW	85	53	69	45	35	37
Baugenehmigungen Whg 2017	204	2.554	838	1074	551	639
baugenehmigte Whg. je 10.000 EW	18	50	66	79	48	55
sozialversicherungspfl. Beschäftigte 30.06.2017	89.351	305.674	47.669	50.938	30.737	24.326
Arbeitslosenquote (%) 30.06.2017	3,9 %	5,8 %	5,1 %	1,9 %	2,5 %	2,5 %

Abb. 1: Regionalvergleich 2017

2. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

2.1 Bevölkerungsentwicklung

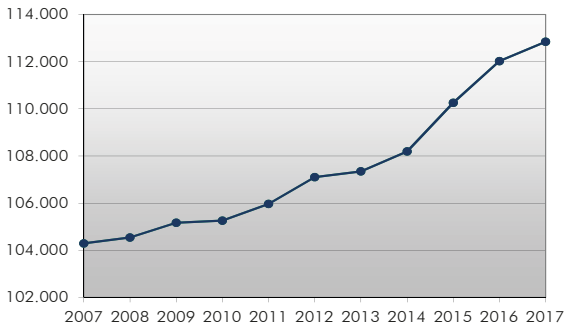


Abb. 2: Einwohner mit Hauptwohnsitz 2007 - 2017

Die Bevölkerung Erlangens wächst seit dem Jahr 2000 beständig. Im Jahr 2017 lebten 112.846 Einwohner mit Hauptwohnsitz (EW) in Erlangen. In den letzten fünf Jahren ist die Einwohnerzahl um 5,4 % bzw. 5.743 EW gestiegen. In Fürth liegt mit 9,2 % eine deutlich höhere Zuwachsrate vor. In Nürnberg ist die Hauptwohnbevölkerung mit 3,2 % etwas langsamer gewachsen als in Erlangen.

Erlangen und die Nachbarstädte gehören damit zu den vergleichsweise stark wachsenden Städten in Deutschland.

In den letzten zehn Jahren hat die Zahl der Einwohner im Durchschnitt um 856 EW pro Jahr zugenommen (Abb. 2). Der starke Bevölkerungsanstieg ab 2015 ist mit dem Zuzug von Flüchtlingen zu erklären. Inzwischen hat sich der Zuzug von Flüchtlingen nach Erlangen jedoch deutlich abgeschwächt.

Im Jahr 2017 wurden in Erlangen 14.372 Einwohner mit Nebenwohnsitz geführt, darunter viele Studierende. Die Zahl aller Wohnberechtigten lag damit bei über 127.000 Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Die Bezirke mit den meisten Einwohnern sind der Anger (40), Röthelheimpark (33), Büchenbach Nord (77) und Röthelheim (30) 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 Neuses (60) mit 23 %, Bachfeld (44) mit 19 % und Tal (04) mit 16 % hohe Einwohnerzunahmen. Zurückzuführen sind diese Zuwächse auf die Entstehung von zusätzlichen Wohngebäuden.

Abb. 3: Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in den statistischen Bezirken am 31.12.2017

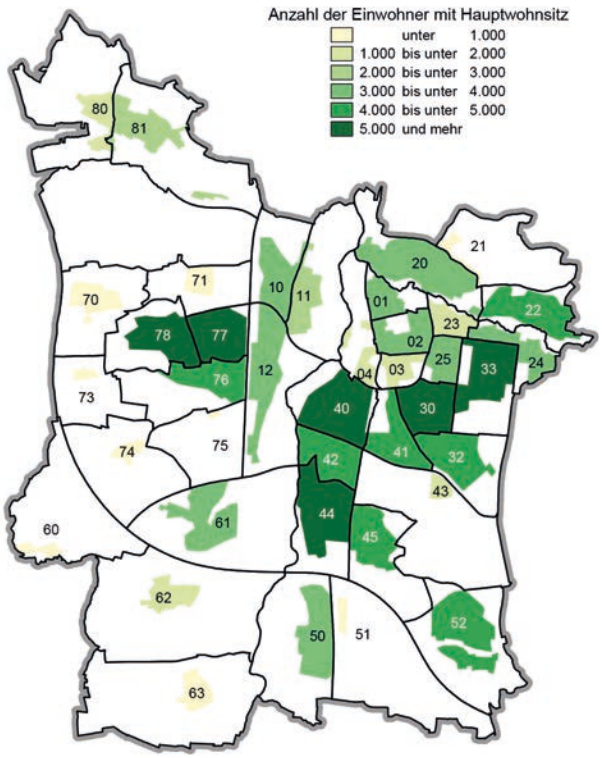
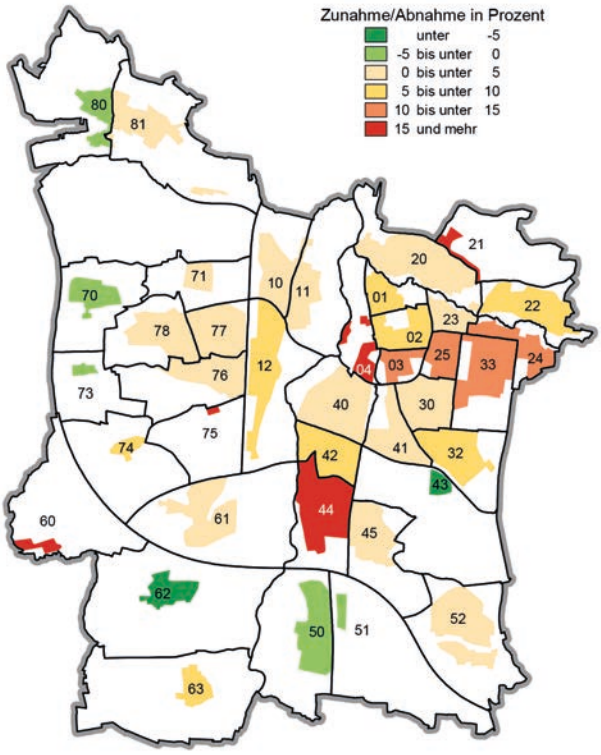


Abb. 4: Bevölkerungsveränderung in den statistischen Bezirken von 2012 bis 2017



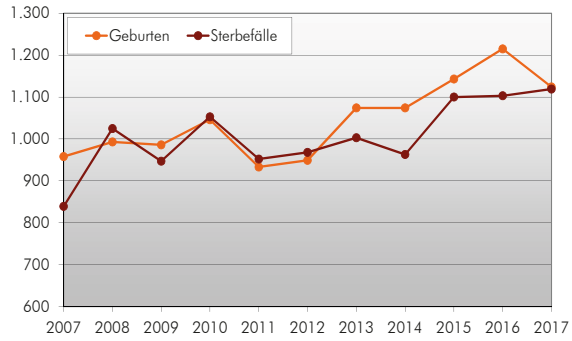


Abb. 5: Natürliche Bevölkerungsbewegung 2007 - 2017

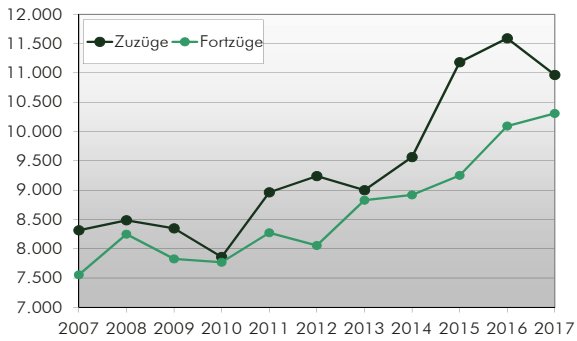


Abb. 6: Wanderungsbewegung 2007 - 2017

In einigen Orts- und Stadtteilen sind Einwohnerverluste zu verzeichnen - z. B. Forschungszentrum (43), Kriegenbrunn (62), Häusling (73) und Dechsendorf West (80). Häufig hat sich hier 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 oder leicht steigender Wohnungszahl.

Wachstum durch Wanderungsgewinne

Seit dem Jahr 2013 weist die Stadt Erlangen einen leichten Geburtenüberschuss auf, es wurden also mehr Kinder geboren, als Menschen in Erlangen gestorben sind.
In den letzten zehn Jahren ist ein kleiner Geburtenüberschuss von durchschnittlich 38 Geburten pro Jahr zu verzeichnen bei jährlich 1.045 Geburten gegenüber 1007 Sterbefällen (Abb. 5).

Das Bevölkerungswachstum Erlangens ist jedoch größtenteils auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. So ist in den letzten zehn Jahren ein Wanderungsgewinn von durchschnittlich rund 760 Zuziehenden pro Jahr zu verzeichnen bei durchschnittlich 9.411 Zuzügen gegenüber 8.648 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 Erwachsene ziehen nach Erlangen. So liegt allein im Jahr 2017 in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen ein

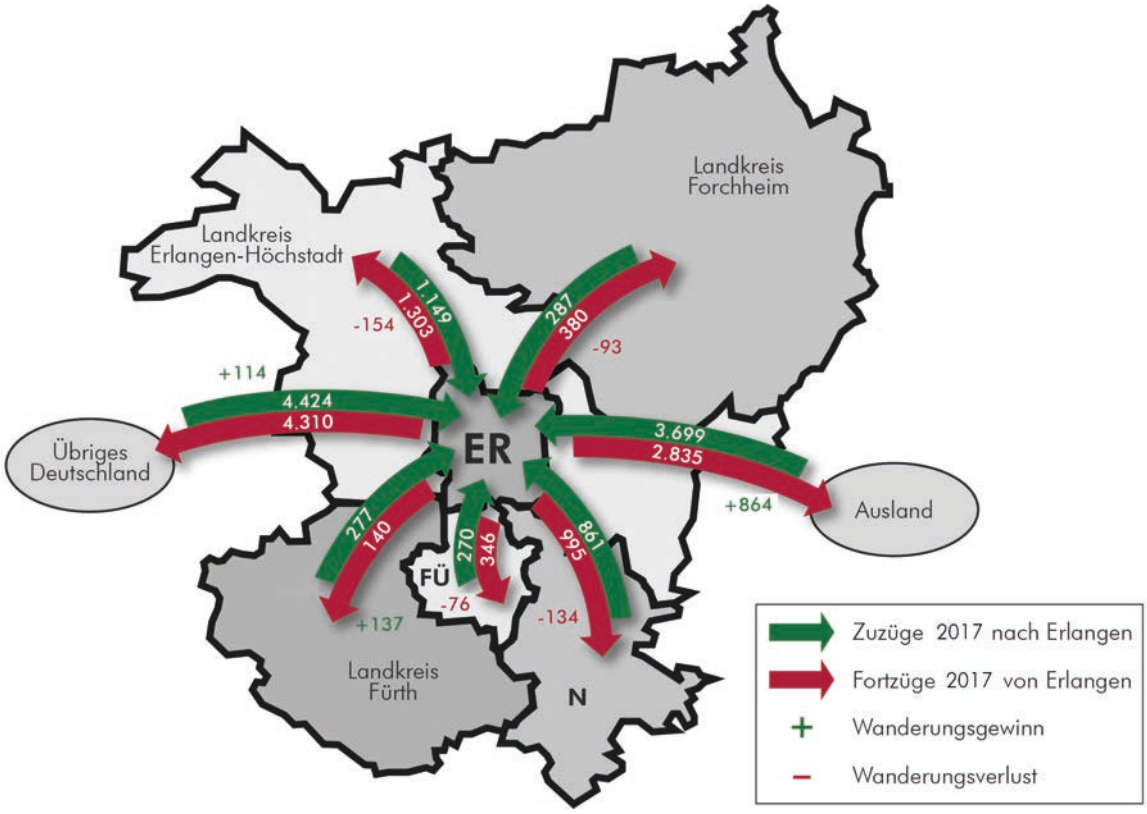


Abb. 7: Wanderungsströme von und nach Erlangen im Jahr 2017

Wanderungsgewinn von rund 1.300 Zuziehenden vor. Viele diese jungen Menschen ziehen zum Studieren nach Erlangen.

Die 25- bis unter 30-Jährigen weisen einen Wanderungsgewinn im Saldo von Zu- und Fortzügen von knapp 200 auf. In den Altersgruppen der Menschen ab 30 Jahren und unter 18 Jahren sind jeweils Wanderungsverluste zu verzeichnen. Das deutet darauf hin, dass in der Familienphase häufig Wohnraum außerhalb von Erlangen bezogen wird.

Altersaufbau der Bevölkerung

Erlangen ist vor allem wegen der vielen Studierenden vor Ort eine junge Stadt. Mit einem Durchschnittsalter von 41,4 Jahren im Jahr 2017 war die Erlanger Bevölkerung im Schnitt über zwei Jahre jünger als die Bevölkerung Bayerns (Ø 43,7 Jahre). Auch die Nachbarstädte Nürnberg und Fürth haben mit 43,1 bzw. 42,8 Jahren ein höheres Durchschnittsalter. Bundesweit wird von einem steigenden Durchschnittsalter ausgegangen. Dies gilt auf lange Sicht grundsätzlich auch für Erlangen.

Einwohner unter 16 Jahren

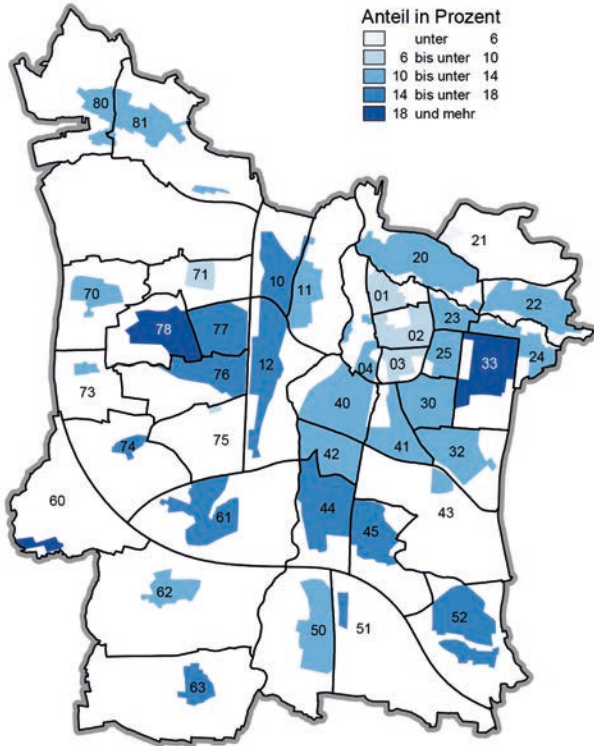
Der Anteil der Einwohner unter 16 Jahren stabilisierte sich in den letzten Jahren auf einem Niveau von knapp 14 %. Hohe Anteile an unter 16-Jährigen zeigen die Neubaugebiete Röthelheimpark (33) mit 22 % und Büchenbach-West (78) mit 20 %. Dies ist auch ein Erfolg der städtischen Bodenpolitik, die zum 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

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 Jahren kaum verändert. Der Anteil der Einwohner ab 65 Jahren betrug im Jahr 2017 18,3 %.

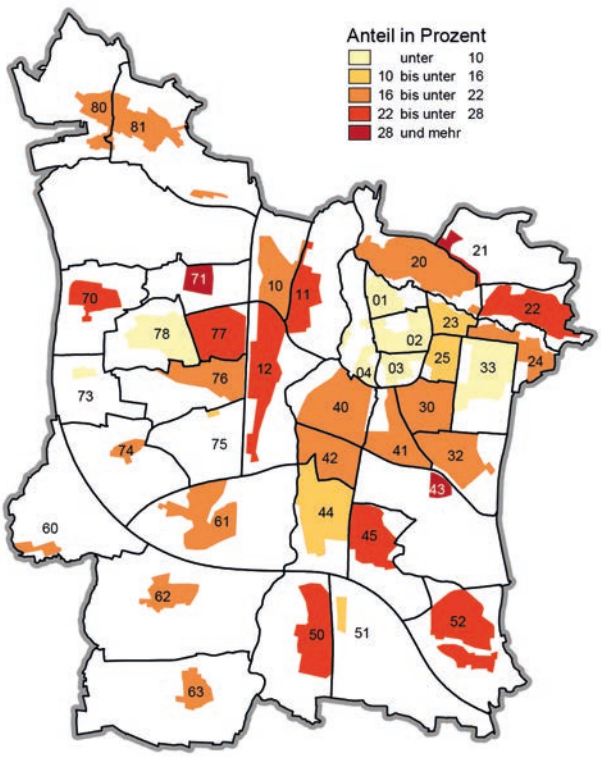
Der Bezirk Meilwald (21) hat mit rund 61 % den höchsten Anteil an Einwohnern ab 65 Jahren aufgrund des dort befindlichen Wohn- und Pflegeheimes (Abb. 9). Aber auch Bezirke wie In der Reuth (71) mit 40 %, Kosbach (70) mit 27 % und Alterlangen (11) haben mit 26 % einen hohen Anteil an Einwohnern ab 65 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.

Abb. 8: Anteil der unter 16-Jährigen*
in den statistischen Bezirken am 31.12.2017



* Hauptwohnbevölkerung

Abb. 9: Anteil der 65-Jährigen und Älteren*
in den statistischen Bezirken am 31.12.2017



* Hauptwohnbevölkerung

2.2 Entwicklung der Haushalte

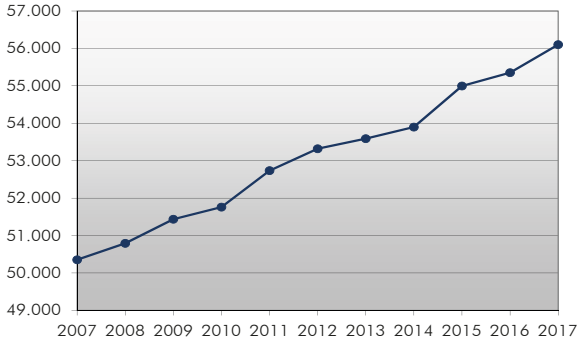
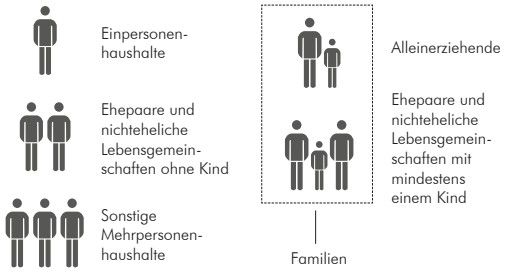


Abb. 10: Haushalte der Einwohner mit Hauptwohnsitz 2007 - 2017

Die Zahl der Haushalte nimmt beständig zu. Im Jahr 2017 gab es 56.102 Haushalte von Einwohnern mit Hauptwohnsitz (HH) in Erlangen. Im Vergleich zum Jahr 2012 ist ein Anstieg um 5,2 % bzw. 2.783 HH zu verzeichnen. In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Haushalte im Durchschnitt um 523 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 3.100 HH (Abb. 11).

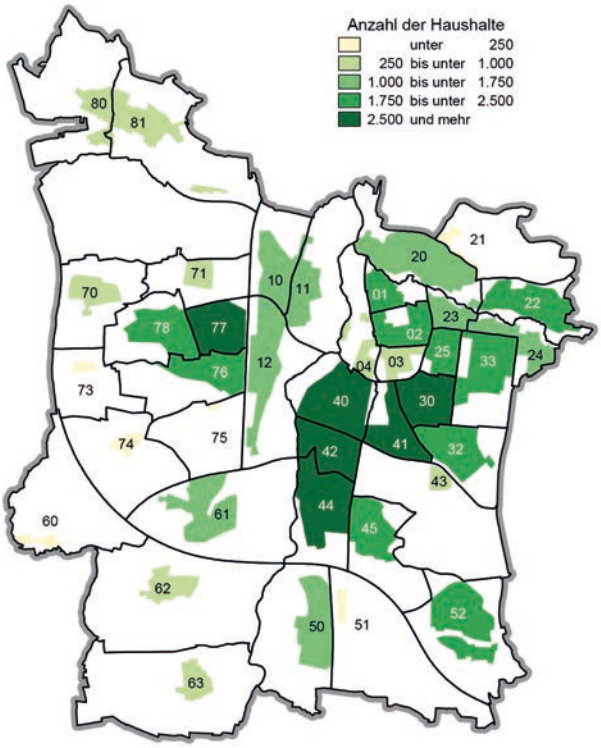
In den letzten fünf Jahren ist in nahezu allen Bezirken die Zahl der Haushalte gestiegen (Abb. 12). Überproportionale Zuwächse gab es in den Bezirken Neuses (60), Bachfeld (44) und Röthelheimpark (33) mit Steigerungsraten von 35 %, 19 % und 15 %. Hier sind neue Wohnungen in Neubaugebieten und durch Nachverdichtung entstanden.

Haushaltstypen in Erlangen



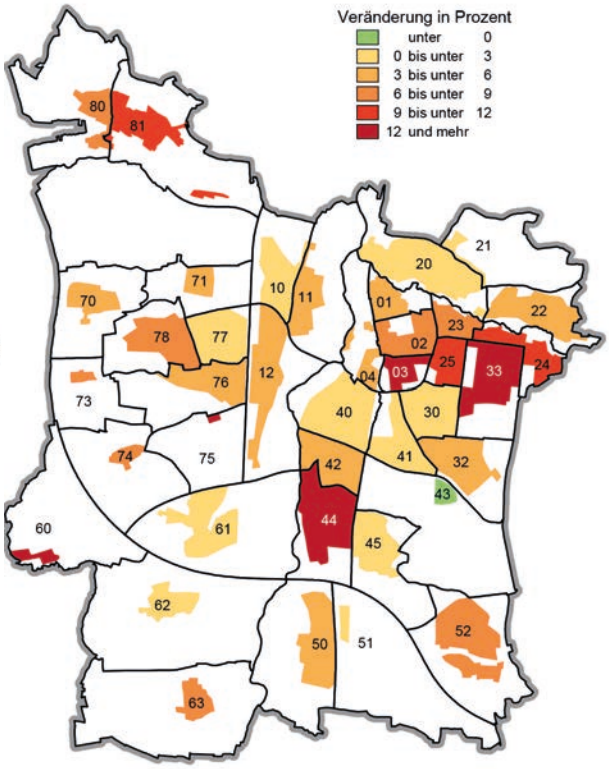
Mit 27.313 HH waren im Jahr 2017 knapp die Hälfte aller Haushalte in Erlangen Einpersonenhaushalte (Abb. 13.) Ihr Anteil ist von 47,8 % im Jahr 2012 auf 48,7 % im Jahr 2017 gestiegen. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat um gut 1.800 HH zugenommen.
Mit rund 15.600 HH waren die Paarhaushalte ohne Kinder der zweithäufigste Haushaltstyp (27,8 %). Ihre Anzahl ist im Vergleich zu 2012 um rund 500 HH gestiegen.
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 19,0 % im Jahr

Abb. 11: Anzahl der Haushalte*
in den statistischen Bezirken am 31.12.2017



* Hauptwohnbevölkerung

Abb. 12: Veränderung der Anzahl der Haushalte*
in den statistischen Bezirken von 2012 bis 2017



* Hauptwohnbevölkerung

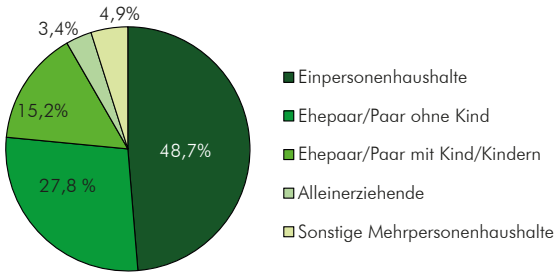


Abb. 13: Haushalttypen in Erlangen in % der Gesamthaushalte am 31.12.2017

2012 auf 18,6 % im Jahr 2017 gesunken. Mit rund 38.350 Einwohnern leben über ein Drittel der Einwohner Erlangens in Familienhaushalten. Sonstige Mehrpersonenhaushalte zählten 2.738 Haushalte. Darunter fallen Wohngemeinschaften oder auch Haushalte, in denen Eltern mit ihren bereits volljährigen Kindern zusammenleben. Ihr Anteil stieg von 4,8 % im Jahr 2012 auf 4,9 % im Jahr 2017 leicht an.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Erlangen sank zwischen 2012 und 2017 aufgrund der starken Zunahme der Einpersonenhaushalte. Auch die Haushalte mit zwei, drei und vier oder mehr Personen nahmen in absoluten Zahlen zu, deren Anteile an der Haushaltszusammensetzung ging dagegen zurück.

Familienhaushalte

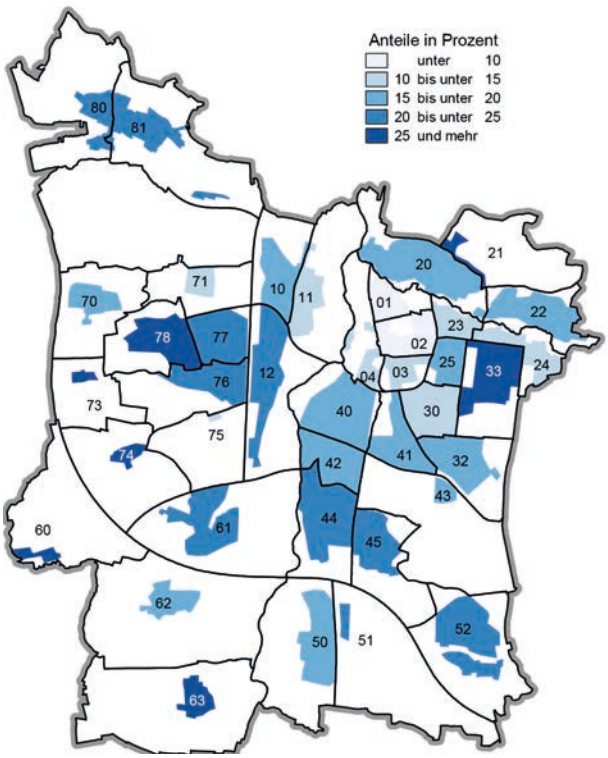
Die Neubaugebiete Büchenbach West (78) mit 33 % und Röthelheimpark (33) mit 32 % haben den höchsten Anteil an Familienhaushalten in Erlangen (Abb. 14). Die Zielsetzung der Stadt, mit städtischen Entwicklungsmaßnahmen Wohnraum für Familien zu schaffen, wird hier eindrucksvoll dokumentiert. Auch in den Ortsteilen im Stadtwesten und Stadtsüden finden sich hohe Anteile. Die Gebiete sind zum Teil ländlich geprägt und überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut (Abb. 21).

In einigen Ortsteilen ist der Anteil der Familienhaushalte in den letzten fünf Jahren stark zurückgegangen. Zum Beispiel finden sich in Kriegenbrunn (62), Kosbach (70) und Dechsendorf West (80) Abnahmen zwischen 22 % und 30 %. Die Alterung der Gesellschaft bildet sich hier im Kleinen ab.

Einpersonenhaushalte

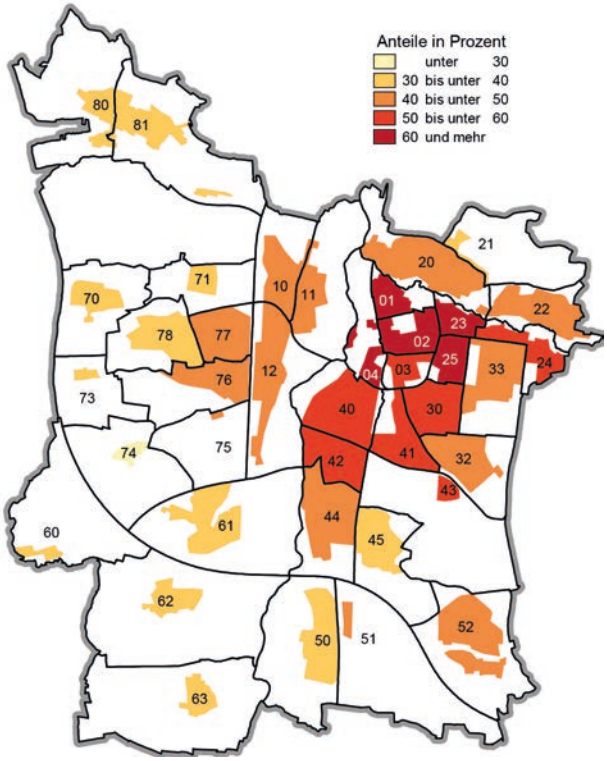
In allen innerstädtischen Bezirken finden sich sehr hohe Anteile von Einpersonenhaushalten (Abb. 15). So lag ihr Anteil im Jahr 2017 in den Bezirken Altstadt (01) bei 73 % und Markgrafenstadt (02) bei 69 %. Hier gibt es viele kleine Wohnungen, die vor allem von Einpersonenhaushalten nachgefragt werden, zum Beispiel Haushalten von Studierenden.

Abb. 14: Anteil der Familienhaushalte an allen Haushalten* in den statistischen Bezirken am 31.12.2017



* Hauptwohnbevölkerung

Abb. 15: Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten* in den statistischen Bezirken am 31.12.2017



* Hauptwohnbevölkerung

2.3 Entwicklung Wohnungsbestand

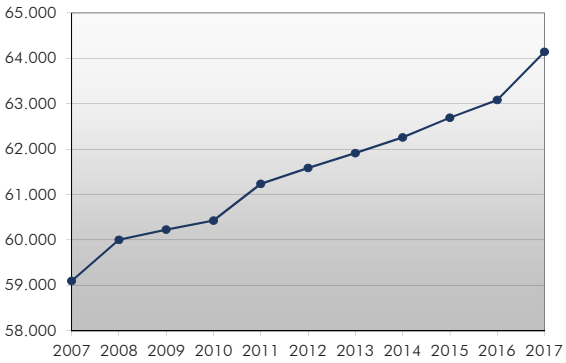


Abb. 16: Anzahl der Wohnungen 2007 – 2017

Die Zahl der Wohnungen in Erlangen nimmt beständig zu und die Neubautätigkeit ist allgemein hoch. Im Jahr 2017 gab es 64.142 Wohnungen (Whg.) in Erlangen. Seit 2012 ist die Zahl der Wohnungen um 4,1 % bzw. rund 2.555 Whg. gestiegen (Abb. 16). In den letzten zehn Jahren ist eine Zunahme um durchschnittlich 505 Wohnungen pro Jahr zu verzeichnen.

Die Bezirke mit den meisten Wohnungen sind der Anger (40), Röthelheim (30) und Markgrafenstadt (02) mit je 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 Bachfeld (44), Rathausplatz (03) und Röthelheimpark (33) mit 18 % und 16 %. Im Röthelheimpark wurden die letzten Bauflächen der ehemaligen Militärkonversion bebaut und in den Bezirken Bachfeld und Rathausplatz entstanden in den letzten Jahren zwei neue Baugebiete durch die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen.

Baugenehmigungen

Nach dem bisherigen Höchststand von 1.232 genehmigten Wohnungen im Jahr 2016 wurden im Jahr 2017 nur 204 neue Wohnungen genehmigt (Abb. 19). Davon waren 74 % bzw. 151 Whg. Geschosswohnungen (Whg. in Gebäuden mit 3 oder mehr Whg.) und 26 % bzw. 53 Whg. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

In den letzten 10 Jahren wurden durchschnittlich rund 550 neue Wohnungen pro Jahr genehmigt, davon waren 81 % bzw. fast 450 Whg. Geschosswohnungen und 19 % bzw. gut 100 Whg. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bei den Baugenehmigungen ist seit einigen Jahren eine Tendenz zu Geschosswohnungsbau zu verzeichnen.

Abb. 17: Wohnungsbestand
in den statistischen Bezirken am 31.12.2017

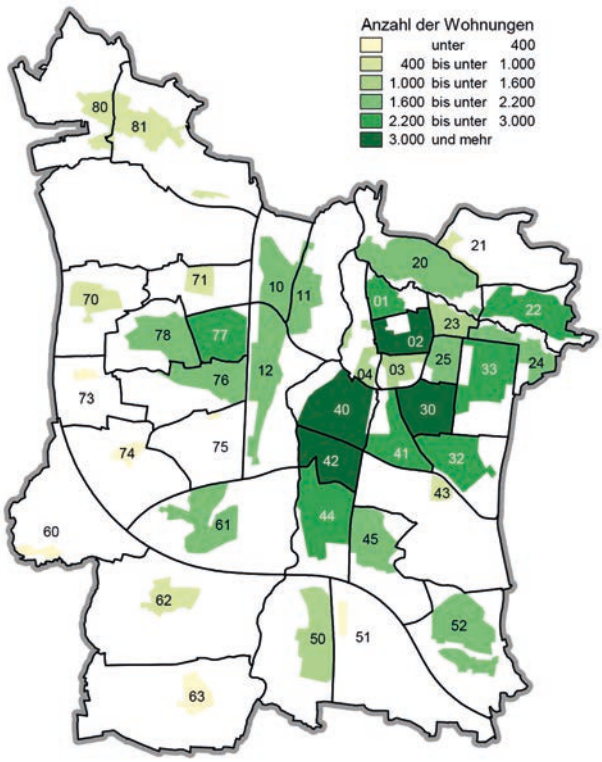
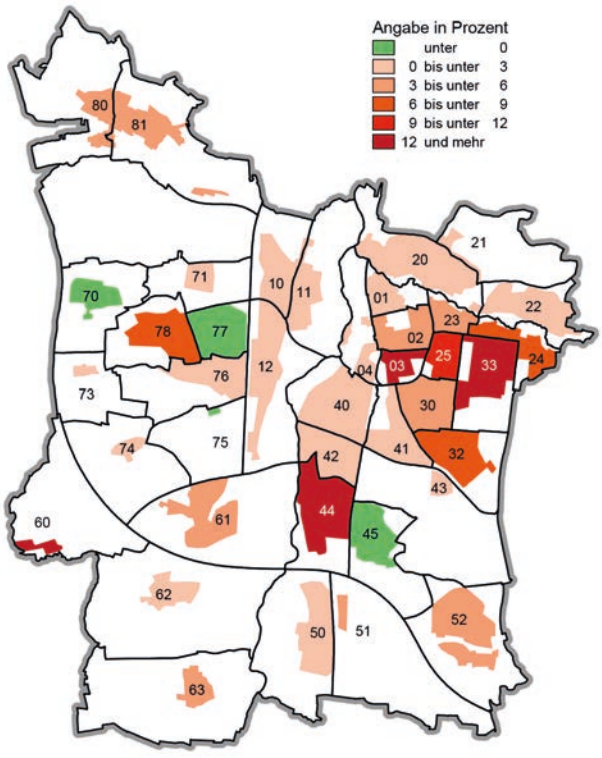


Abb. 18: Veränderung des Wohnungsbestandes
in den statistischen Bezirken von 2012 bis 2017



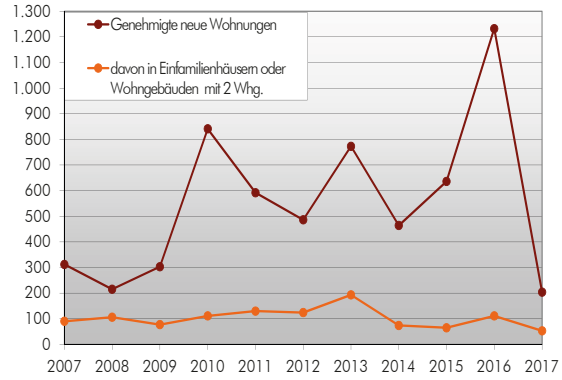


Abb. 19: Baugenehmigungen von Wohnungen 2007 - 2017

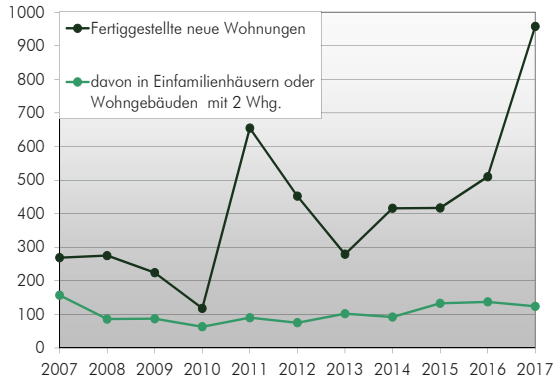


Abb. 20: Baufertigstellungen von Wohnungen 2007 - 2017

Auch durch Umbaumaßnahmen wie Aufstockungen oder dem Ausbau von Dachgeschossen entstehen neue Wohnungen.

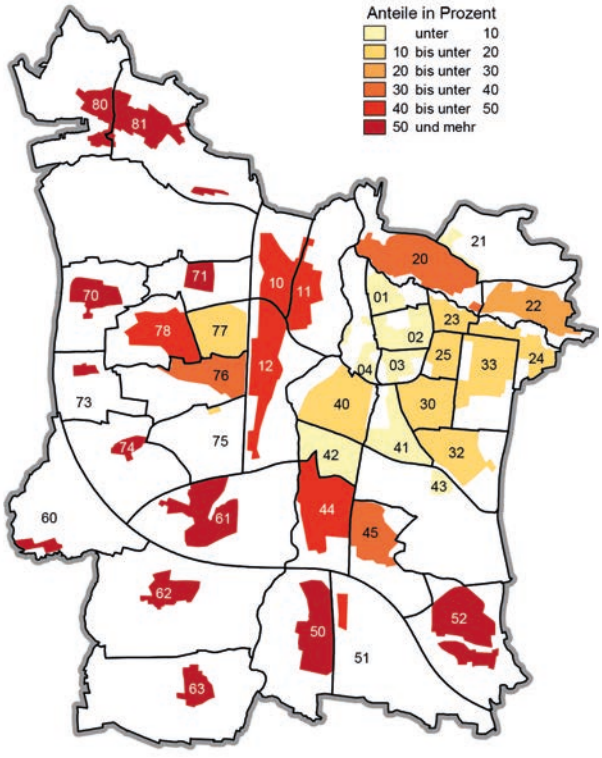
Baufertigstellungen

2017 wurden 958 neue Wohnungen fertiggestellt (Abb. 20). Davon waren 87 % bzw. 834 Whg. Geschosswohnungen und 13 % bzw. 124 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 im Durchschnitt 416 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Davon waren ca. 75 % Geschosswohnungen und ca. 25 % 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 31.12.2017



* 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 8.000 Wohnungen. Ein Teil dieser Wohnungen wird von Haushalten der rund 14.400 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 2017 rund 19.350 Wohngebäude, darunter waren rund 14.300 Ein- und Zweifamilienhäuser und rund 5.050 Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen.

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

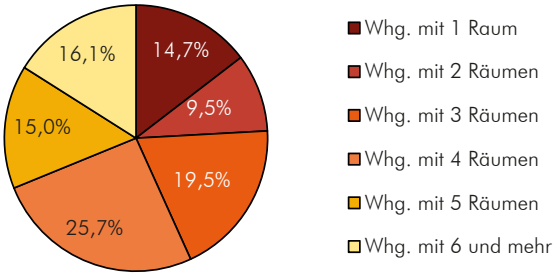


Abb. 22: Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume in % des Gesamtbestandes am 31.12.2017

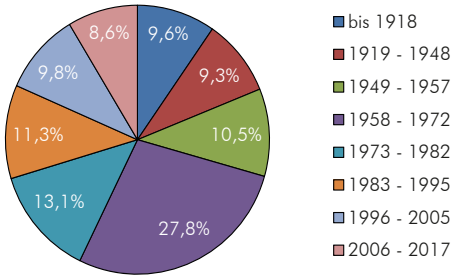


Abb. 23: Wohn- und Nichtwohngebäude (mit Wohnungen) nach Baualter in % des Gebäudebestandes am 31.12.2017

Ein- und Zweifamilienhäuser

26 % 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 teilweise deutlich unter 10 % erwartungsgemäß niedrig.

Dagegen haben die ländlich geprägten Ortsteile Häusling (73), Neuses (60), Hüttendorf (63), Kosbach (70), Steudach (74) und Kriegenbrunn (62) mit 74 % und bis zu 93 % 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 häufig ebenfalls einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Familienhaushalten haben (vgl. Abb. 14).

Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume

24,1 % der Wohnungen in Erlangen sind kleine Wohnungen mit ein bis zwei Räumen (Abb. 22). Im Unterschied zum Sprachgebrauch wird hier auch die Küche als Raum gezählt.

Mit 44,7 % haben beinahe die Hälfte der Wohnungen eine mittlere Größe mit drei bis vier Räumen. 31,1 % sind große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen.

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 41 % zwischen 1958 und 1982 (Abb. 23). In den letztgenannten Zeitraum fallen Stadterweiterungen und Siedlungsbau großen Maßstabs, mit denen die damals vorhandenen Engpässe in der Wohnraumversorgung beseitigt wurden.

11 % der Wohngebäude wurden zwischen 1983 und 1995, 10 % der Wohngebäude zwischen 1996 und 2005 errichtet und 9 % entstanden seit 2006.

Wohnflächenversorgung

Die Wohnflächenversorgung lag im Jahr 2017 bei 40,4 m² Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz). In den letzten zwei Jahren ist die Wohnflächenversorgung leicht gestiegen.

Zukünftig wird eine weiter steigende Wohnflächenversorgung erwartet. So ist von weiter sinkenden Haushaltsgrößen und bei Teilen der Bevölkerung von wachsenden Ansprüchen an die Wohnungsgröße auszugehen.

Es gibt große Unterschiede bei der Wohnflächenversorgung innerhalb des Stadtgebiets (Abb. 24): Die höchste Wohnflächenversorgung haben die Bezirke Meilwald (21) mit 55 m², In der Reuth (71) mit 52 m² und Burgberg (20) mit 49 m² Wohnfläche je Einwohner. Auch die Ortsteile im Stadtwesten und Stadtsüden wie Tennenlohe (52), Neuses (60), Kriegenbrunn (62) und Kosbach (70) weisen mit 46 m² und mehr

Wohnfläche je Einwohner eine überdurchschnittlich hohe Wohnflächenversorgung auf.

Eine auffallend unterdurchschnittliche Wohnflächenversorgung findet sich am Anger (40) mit 34 m² Wohnfläche je Einwohner. Hier gibt es viele Wohnungen mittlerer und kleiner Größe, in denen oft Mehrpersonenhaushalte leben.

Auch in dem großen Neubaugebiet Büchenbach West (78) ist die Wohnflächenversorgung mit 37 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.

Dieser Prozess lässt sich im Röthelheimpark (33) bereits beobachten. Hier liegt die Wohnflächenversorgung bereits fast im Durchschnitt der Stadt Erlangen.

Belegungsdichte

Im Jahr 2017 lebten durchschnittlich 1,9 Einwohner pro Wohnung in Erlangen.

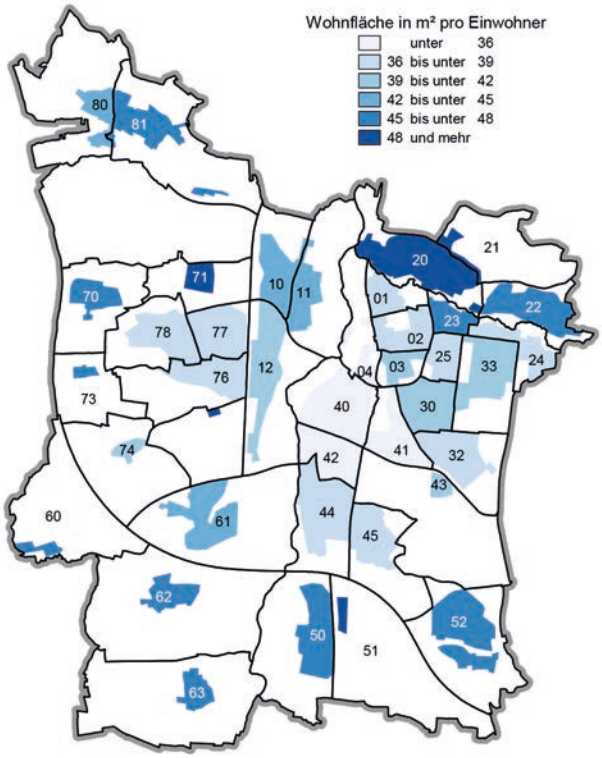
In den letzten Jahren hat sich die Belegungsdichte in Erlangen kaum verändert. Tendenziell ist jedoch von einer sinkenden Belegungsdichte auszugehen, da für die Zukunft von einer weiteren Zunahme der Einpersonenhaushalte ausgegangen wird.

In der Altstadt (01) und der Markgrafenstadt (02) finden sich mit 1,3 und 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 Häusling (73), Steudach (74) und Büchenbach West (78) 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.

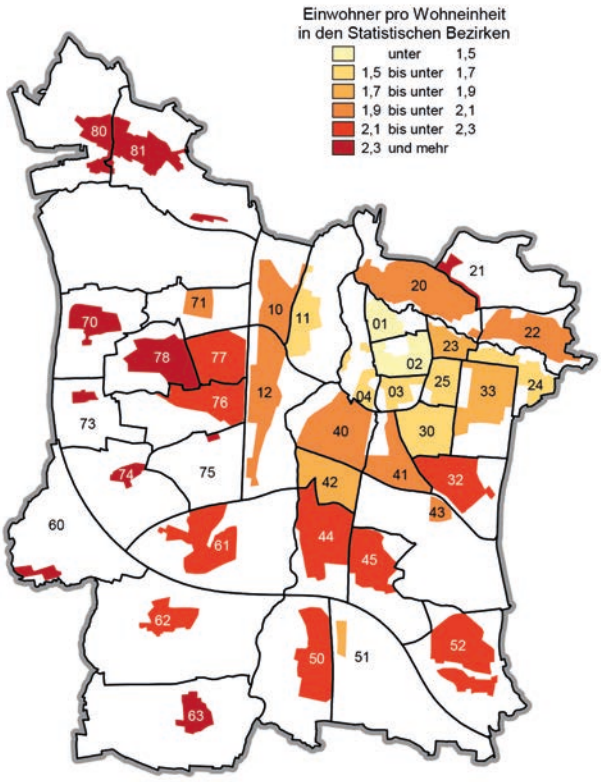
In neu errichteten Einfamilienhäusern leben aktuell im Durchschnitt 3,2 Einwohner und in neu errichteten Geschosswohnungen 1,3 Einwohner.

Abb. 24: Wohnfläche in m² je Einwohner*
in den statistischen Bezirken am 31.12.2017



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

Abb. 25: Einwohner je Wohneinheit*
in den statistischen Bezirken am 31.12.2017



* 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.

In Erlangen ist das Niveau der Mieten für Wohnimmobilien sehr hoch (Quelle: IVD Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth). 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 erneut 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. Der Preisanstieg fiel in Erlangen gegenüber den Nachbarstädten jedoch geringer aus.

Nach der Fortschreibung des Erlanger Mietspiegels auf Basis des Lebenshaltungsindex beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Erlangen 8,14 Euro pro m² Wohnfläche im Jahr 2017. Seit dem Jahr 2007 ist die Durchschnittsmiete in Erlangen von 6,45 Euro pro m² um über 26 % gestiegen (durchschnittlich 2,6 % pro Jahr).

Der Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth des Immobilienverband Deutschlands (IVD) nennt für Wohnungen mit gutem Wohnwert in Erlangen für das Jahr 2017 Preise, die bei durchschnittlich 12,00 Euro/m² liegen. In die Erhebung des IVDs fließen nur neu abgeschlossene Mietverträge und von Maklern vermittelte Mietwohnungen ein. So bleiben die Mietpreise der Wohnungen von Wohnungsbaugesellschaften außen vor, was zur Angabe höherer Preise führt. Für Nürnberg und Fürth berechnete der IVD für den gleichen Objekttyp einen Durchschnittspreis von 9,70 Euro/m² und somit einen um ca. 20 % geringeren Preis als in Erlangen.

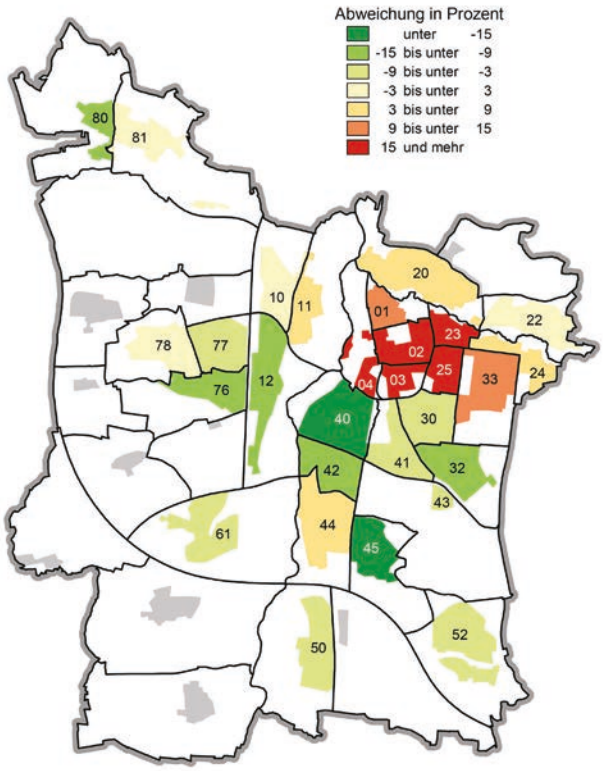
Mietpreisniveau in den Bezirken

Das Mietpreisniveau unterscheidet sich in den Bezirken wesentlich (Abb. 26). Überdurchschnittlich hohe Mieten finden sich insbesondere in der Innenstadt.

Die Innenstadt und die östlich anschließenden Bezirke zeigen Abweichungen zwischen 9 % und mehr als 15 % vom gesamtstädtischen Mietpreisdurchschnitt. Hier gibt es viele kleine Wohnungen, die zwar eine geringere Gesamtmiete, aber zum Teil eine deutlich höhere Nettokaltmiete pro m² Wohnraum haben. Auch der Röthelheimpark (33), der einen hohen Neubauanteil aufweist, ist durch hohe Mieten gekennzeichnet.

Unterdurchschnittliche Mieten finden sich zum Beispiel in Bezirken, in denen Wohnsiedlungen zur Zeit des großen Stadtwachstums in den 1950er – 1970er Jahren entstanden sind: 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 den Bezirken Anger (40) und Bierlach (45) die niedrigsten Mietpreise.

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



Größter Anbieter GEWOBAU
Mit etwa 8.200 Wohnungen gehören 13 % des Gesamtbestandes der Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU. Etwa ein Drittel dieser Wohnungen sind geförderte Mietwohnungen (2.636 Whg.). Rund 85 % 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. Im Jahr 2017 betrug die Leerstandsquote 0,37 %. Im Jahr 2017 waren rund 1.700 Wohnungssuchende bei der GEWOBAU vorgemerkt.

35 % 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 im Rahmen der Initiative „Fair Wohnen 2022“ rund 1.400 neue geförderte bzw. preisgünstige Wohnungen vor allem durch Nachverdichtung im Bestand zu errichten. Bereits realisierte Projekte sind u.a. die Neubauten im Waldsportpark und in der Brüxer Straße (Abb. 29) sowie die ersten Doppelaufstockungen in der Housing Area. Entsprechende Wohnungen entstehen außerdem in der Junkersstraße, Johann-Jürgen-Straße, Schenkstraße und in der Odenwaldallee. Darüber hinaus wurde gemeinsam mit Gemeinden aus dem Landkreis Erlangen-Höchstadt die GEWOLAND GmbH gegründet, um weiteren bezahlbaren Wohnraum im Landkreis zu errichten. Die ersten Projekte in Baiersdorf und Spardorf sind in Planung.

3.2 Wohngeld

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

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, die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung bei selbstgenutzten Eigenheimen sowie die Mietstufe der Gemeinde. Auf Wohngeld besteht bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ein Rechtsanspruch. 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 Bayern und vom Bund getragen.

Im Jahr 2017 haben rund 950 Haushalte Wohngeld bezogen, dass sind 1,7 % aller HH in Erlangen (Abb. 27). Rund 280 Haushalte bezogen Wohngeld erstmalig. Die im Jahr 2017 ausgezahlten Wohngeldleistungen beliefen sich auf insgesamt fast 1,2 Millionen Euro.
Sie haben sich im Vergleich zu 2015 mehr als verdoppelt (Abb. 28). Die Ausgabensteigerungen lassen sich durch die zum 01.01.2016 in Kraft getretene Wohngeldreform und durch den ebenfalls zum 01.01.2016 stattgefundenen Wechsel der Stadt Erlangen von Mietstufe 3 zu Mietstufe 4 erklären.

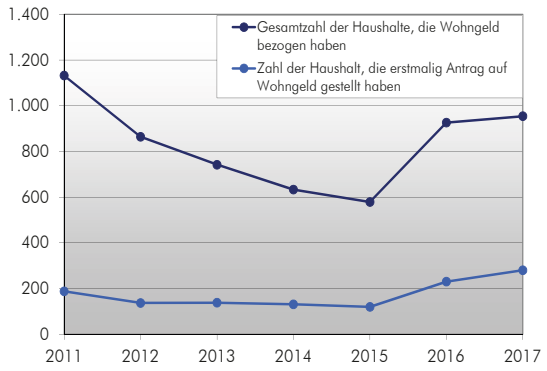


Abb. 27: Wohngeldempfänger 2007 - 2017

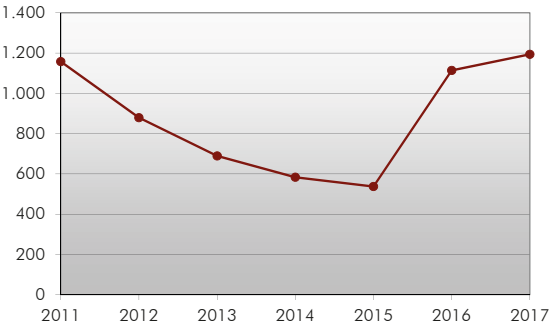


Abb. 28: Wohngeldleistungen in Tsd. Euro 2007 - 2017

Der zu bezuschussende Anteil der Miete und das zu berücksichtigende Gesamteinkommen ist in der Mietstufe 4 höher. Dadurch sind die Wohngeldleistungen insgesamt gestiegen und einigen Haushalten, die zuvor keinen Anspruch auf Wohngeld hatten, wurde erstmals Wohngeld gewährt.

3.3 Wohnbauförderung

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 können gefördert werden.

Neben der staatlichen Förderung stellt auch die Stadt Erlangen Darlehen und Zuschüsse zur Förderung des Mietwohnungsbaus als freiwillige Leistung zur Verfügung. In den letzten Jahren wurden jedoch keine Projekte im Bereich Mietwohnungsbau durch die Stadt gefördert.

Förderung des Freistaats

In den Jahren 2016 und 2017 wurde vom Freistaat Bayern der Neubau von insgesamt 112 Mietwohnungen in den Bezirken Röthelheimpark (33), Röthelheim (30) und Bierlach (45) mit der Bewilligung von Darlehen in Höhe von rund 11 Mio. Euro gefördert. Der Zuschuss lag bei 1,6 Mio. Euro.

Im Bezirk Rathenau (41) wurde der Neubau eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung mit insgesamt 24 Wohneinheiten durch Zuschüsse in Höhe von 2,1 Mio. Euro und durch Baudarlehen gefördert. Ebenfalls wurde der Neubau sowie der Umbau und die Sanierung von Studentenwohnheimen mit insgesamt 549 Wohnheimplätzen in den Bezirken Sebaldus (23) und Rathausplatz (03) mit einem leistungsfreien Baudarlehen gefördert.

Zudem wurde die Modernisierung von Mietwohnungen in der Altstadt (01), die Erweiterung von Mietwohnraum im Röthelheimpark (33) durch Aufstockung und die Anpassung von Mietwohnraum für Menschen mit Behinderung gefördert.

Geförderter Mietwohnungsbau

Geförderter 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 geförderter Mietwohnung. Einen Anspruch auf Anmietung gibt es nicht.

Entwicklung geförderter Mietwohnungsbau

Die Zahl der geförderten Mietwohnungen steigt seit 2016 wieder, nachdem diese zuvor stetig gefallen ist. Trotzdem ist die Zahl im Vergleich zum Jahr 2007 um rund 16 % bzw. 577 Whg. zurückgegangen. Viele klassische Sozialwohnungen sind aus der Belegungsbindung gefallen. Diese rückläufige Entwicklung findet sich in allen alten Bundesländern.

In den nächsten Jahren werden weitere klassische Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. Erfreulicherweise sind jedoch mehrere Vorhaben für geförderte Mietwohnungen in Planung (siehe Abb. 32) und zum Teil im Bau. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass der Stadtrat im Jahr 2014 eine Quote für geförderten Mietwohnungsbau beschlossen hat. Bei der Ausweisung

Abb. 29: Neubau Brüxer Straße

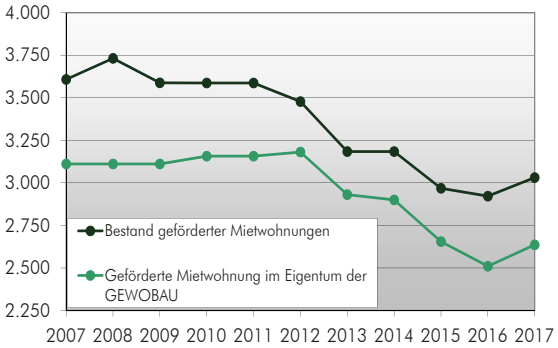


Abb. 30: Anzahl geförderte Mietwohnungen 2007 - 2017

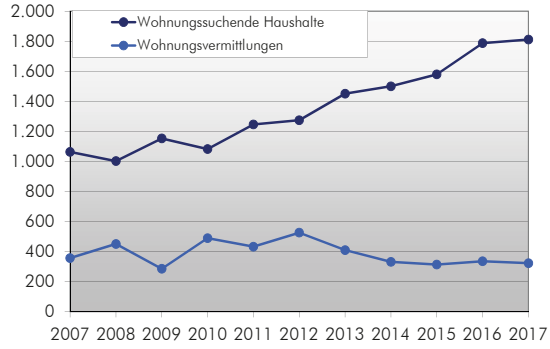


Abb. 31: Wohnungssuchende Haushalte und Wohnungsvermittlungen im geförderten Mietwohnungsbau 2007 - 2017

von neuen Wohngebieten ab 24 Wohneinheiten wird nunmehr ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert. Diese Quote wurde im Jahr 2018 auf 30 % erhöht.

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 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 2017 insgesamt 3.031 geförderte Mietwohnungen (Abb. 30), davon 2.460, die nach dem 1. - 3. Förderweg (ehemals klassische Sozialwohnungen) gefördert wurden, 428 EOF-geförderte Mietwohnungen und 143 Wohnungen des Bayerischen Modernisierungsprogramms. Die Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen in Erlangen übertrifft das Angebot bei Weitem. Im Jahr 2017 waren 1.811 berechtigte Haushalte als wohnungssuchend vorgemerkt (Abb. 31). Nur 18 % dieser Haushalte (323 HH) konnte eine entsprechende Mietwohnung vermittelt werden. Vor allem für Einpersonenhaushalte und Familien ab vier Personen gestaltet sich 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.

Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Auch im Jahr 2017 wurde Erlangen vom Freistaat Bayern 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.

In Planung befindliche Objekte	Träger	Geförderte Wohnungen
Housing Area (Aufstockung)	GEWOBAU	216
Johann-Jürgen-Straße	GEWOBAU	91
Junkersstraße	GEWOBAU	30
Odenwaldallee	GEWOBAU	64
Schenkstraße	GEWOBAU	18
Goeschelstraße	Joseph-Stiftung	42
Goeschelstraße	ESW	58
Isarstraße	Dawonia (ehem. GBW)	52
Quartier JaminPark	Dawonia (ehem. GBW)	159

Abb. 32: In Planung befindliche geförderte Wohnbauprojekte in Erlangen (Stand 31.12.2018).

4. Wohneigentumsmarkt

4.1 Entwicklung Wohneigentumsmarkt

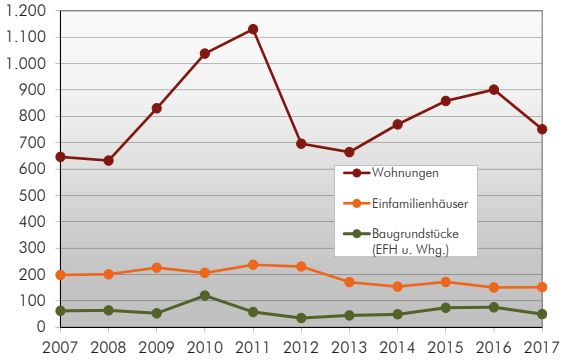


Abb. 33: Vertragszahlen nach Immobiliengruppen 2007 - 2017

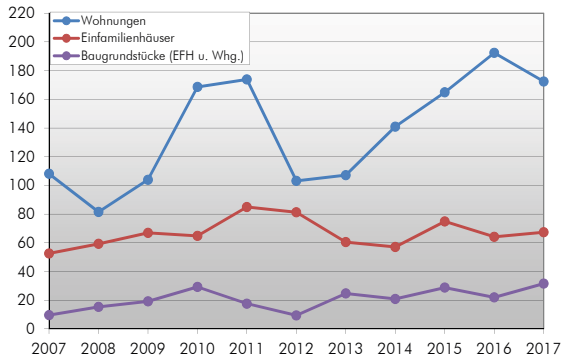


Abb. 34: Geldumsätze nach Immobiliengruppen 2007 - 2017 in Mio Euro

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 und der 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 810 Wohnungen, 190 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 (Vermarktung der Baugebiete 410 und 411).

In den letzten 10 Jahren wurden im Durchschnitt Wohnungen im Wert von 138 Mio. Euro, Einfamilienhäuser im Wert von 67 Mio. Euro und Baugrundstücke im Wert von 21 Mio. Euro pro Jahr umgesetzt (Abb. 34).

Ab dem Jahr 2013 sind steigende Geldumsätze bei dem Verkauf von Wohnungen zu verzeichnen. Dabei steigen die Geldumsätze mit rund 61 % überproportional zu den Vertragszahlen mit rund 13 %. Dies ist ein klares Indiz für steigende Immobilienpreise.

Preisentwicklung von Wohnungen

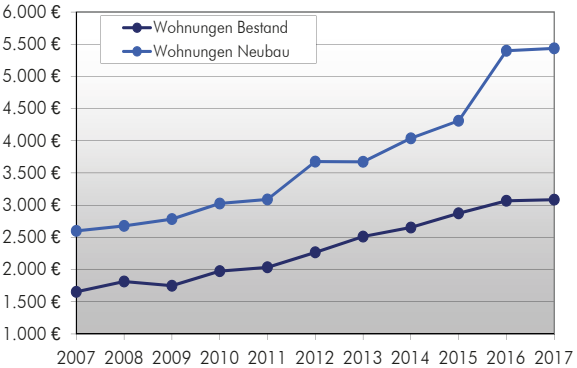


Abb. 35: Preisentwicklung Wohnungen 2007 - 2017 Kaufpreis pro m² Wohnfläche

	Wohnungen Bestand	Wohnungen Neubau
Preisspanne (abhängig von Lage, Ausstattung und allgemeinem Zustand)	1.500 - 4.600	4.600 - 6.500
Ø-Preis 2017	3.100	5.400

Abb. 36: Kaufpreise für Wohnungen im Jahr 2017 in Euro pro m² Wohnfläche

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses kostete eine Bestandwohnung mit 80 - 90 m² im Jahr 2017 knapp 3.100 Euro pro m² Wohnfläche (Abb. 35, 36). Die Preise für Bestandswohnungen sind in den letzten 10 Jahren um rund 87 % gestiegen.

Für eine vergleichbare Wohnung im Neubau wurden in Erlangen im Jahr 2017 rund 5.400 Euro pro m² Wohnfläche bezahlt. Der Preisanstieg bei Neubauwohnungen liegt in den letzten 10 Jahren bei 109 %, die Preise haben sich somit in diesem Zeitraum mehr als verdoppelt. Allein zwischen 2015 und 2017 lag der Preisanstieg bei 26 % und weist damit eine noch höhere Steigerungsrate als bei den Bestandswohnungen auf.

Preisentwicklung von Wohnbauland

Die Auswertung des Bodenpreisindex zeigt, dass die Preise für Wohnbauland für Einfamilienhäuser in Erlangen zwischen 2007 und 2017 um rund 82 % gestiegen sind. In den letzten zwei Jahren liegt der Preisanstieg bei rund 19 %.

Noch höhere Preisanstiege zeigen sich bei Wohnbauland für Geschosswohnungsbau. So haben sich die Preise zwischen 2007 und 2017 mit einen Steigerungsrate von 130 % mehr als verdoppelt. Allein in den letzten zwei Jahren ist in diesem Segment ein Preisanstieg von rund 25 % zu verzeichnen.

Nach der Kaufpreissammlung hatte im Jahr 2017 ein Baugrundstück für Geschosswohnungsbau in guter Lage einen Wert von ca. 700 – 900 Euro pro m² und ein Baugrundstück für Einfamilienhausbau in guter Lage einen Wert von ca. 500 – 800 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 Eigenwohnraumförderung

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 9 Förderfälle pro Jahr vor. Beim Zweiterwerb lagen durchschnittlich rund 8 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 2016 und 2017 wurde der Neubau von 19 Wohneinheiten mit Darlehen von insgesamt rund 2,3 Mio. Euro und Kinderzuschüssen in Höhe von 20.000 Euro gefördert.

Der Zweiterwerb von insgesamt 12 Wohneinheiten wurde mit Darlehen von rund 1,2 Mio. Euro und Kinderzuschüssen in Höhe von 20.000 Euro gefördert.

Bei 14 Wohneinheiten wurde die Anpassung von Eigenwohnraum für Menschen mit Behinderung und Schwerkranke mit Zuschüssen von insgesamt rund 104.000 Euro gefördert.

Förderung der Stadt

Die Stadt Erlangen zahlte in den Jahren 2016 und 2017 für den Erwerb von Eigenwohnraum durch junge Familien in 24 Fällen Zuschüsse von insgesamt rund 24.000 Euro aus.

In drei Fällen wurde an kinderreiche Familien Baukostenzuschüsse von insgesamt rund 26.000 Euro ausgezahlt.

5.1 Wohnen im Alter

Die Altersphase der Menschen in Deutschland dehnt sich aufgrund der steigenden Lebenserwartung immer weiter aus. 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 2017 waren rund 20.600 Personen in Erlangen 65 Jahre oder älter. Im Vergleich zu 2015 ist dies ein Anstieg um nominal etwa 280 Personen bzw. 1,4 %.

Die Gruppe die 80-Jährigen und Älteren wird immer größer. 6.532 Personen waren im Jahr 2017 80 Jahre und älter. Im Vergleich zu 2015 liegt ein Anstieg um etwa nominal 450 Personen bzw. 7,4 % vor.

Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung war mit 18,3 % etwas niedriger als im Jahr 2015. Dies ist im Wesentlichen auf die hohen Zuzugsraten von jungen Menschen zurückzuführen.

Rund 56 % der 65-Jährigen und Älteren lebten 2017 in Paarhaushalten und rund 31 % in Einpersonenhaushalten. 6 % lebten in Heimen.

Von den 80-Jährigen und Älteren lebten nur noch 40 % in Paarhaushalten. Dagegen lebten knapp 37 % in Einpersonenhaushalten und 15 % in Heimen.

Mit steigendem Alter nimmt somit der Anteil der Einpersonenhaushalte zu und der Anteil der Paarhaushalte ab, was oft im Versterben eines Partners begründet ist. 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 2033 im Vergleich zu 2015 um etwa 31 % auf dann ca. 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: AWO Pflege- und Seniorenheim, Büchenbacher Anlage

Abb. 38: Lebenshilfe, Seniorentagesstätte für Menschen mit Behinderung, Kitzinger Straße

In acht 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.

Wohnungen für Senioren und Pflegeplätze

Im Jahr 2017 gab es in Erlangen 740 Plätze für betreutes Wohnen in freifinanzierten Seniorenwohnanlagen. Diese umfassen sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen. Viele der Anlagen sind an ein Pflegeheim angegliedert.

Im Jahr 2017 gab es in Erlangen zudem rund 1.140 vollstationäre Pflegeplätze. Dazu kamen noch 40 Tagespflegeplätze. In allen Einrichtungen werden vollstationäre Pflegeplätze flexibel als Kurzzeitpflegeplätze vergeben (sog. eingestreute Kurzzeitpflegeplätze). Die meisten Pflegeplätze werden von Senioren nachgefragt.

Die Nachfrage nach Pflegeplätzen ist sehr groß und wird sich im Zuge des demographischen Wandels voraussichtlich noch weiter erhöhen.

5.2 Studentisches Wohnen

Im Jahr 2017 waren 29.728 Studierende an der Friedrich-Alexander-Universität (FAU) am Standort Erlangen eingeschrieben (Abb. 39). Nach einigen Jahren mit deutlich gestiegenen Studentenzahlen stabilisieren sich diese seit dem Jahr 2014 auf einem hohen Niveau von etwa 30.000 Studierenden. Dies zeugt von der Attraktivität Erlangens und der FAU als Studienort.

Viele 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.

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 2017 rund 3.400 öffentlich geförderte Wohnheimplätze. Hiervon gehörten rund 52 % dem Studentenwerk Erlangen-Nürnberg.

Die Wohnplatzquote lag 2017 bei 11,4 % und bleibt damit auf einem sehr niedrigen Stand. Seit dem Jahr 2007 ist die Zahl der Wohnheimplätze um nur 1,5 % bzw. 27 Plätze gestiegen, wohingegen die Zahl der Studierenden um 52 % bzw. rund 10.200 zugenommen hat. Vor zehn Jahren lag die Wohnheimquote noch bei 17,3 %.

Das Studentenwerk reagiert inzwischen auf die gestiegenen Studentenzahlen und hat im Erlanger Süden ein neues Studentenwohnheim mit rund 400 geförderten Wohnheimplätzen

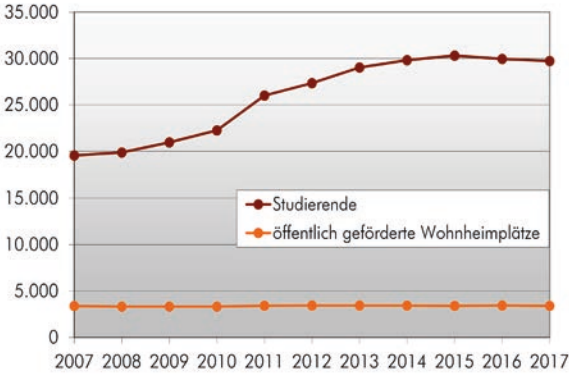


Abb. 39: Studierende und Wohnheimplätze in Erlangen 2007 - 2017

Abb. 40: Studentenwohnanlage Campus Süd

Abb. 41: Freifinanzierte Studentenapartments, Luitpoldstraße

errichtet (Abb. 40). Da das neue Studentenwohnheim aus sechs Einzelgebäuden besteht, wovon die letzten Gebäude erst 2018 eröffnet haben, werden sich die zusätzlichen Wohnheimplätze zum Teil erst in zukünftigen Statistiken niederschlagen.
Außerdem wurde 2017 mit der Generalsanierung des ältesten Wohnheims in Erlangen begonnen, so dass hier temporär knapp 200 Wohnheimplätze entfallen sind. Da diese nicht mehr zeitgemäß und zu klein waren (8 m² pro Zimmer) wird sich die Anzahl auch nach der Wiedereröffnung um 60 Plätze reduzieren. Im Gesamtergebnis wird sich die Wohnheimplatzzahl nach Fertigstellung der Baumaßnahmen im Vergleich zu 2015 aber deutlich erhöhen.

Freifinanzierte Studentenapartments

In Erlangen sind in den letzten Jahren sehr viele freifinanzierte Studenten- bzw. Mikroapartments in Innenstadtnähe oder an verkehrsgünstig gelegenen Standorten neu gebaut worden (siehe Beispiel Abb. 41). 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.

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. Neben Senioren wird auch Wohnraum von Familien, Menschen mit Behinderung oder Alleinstehenden angeboten. Seit Mitte September 2016 steht das Projekt Wohnen für Hilfe auch anerkannten Flüchtlingen offen.
Jährlich werden durchschnittlich 24 Vermittlungen erfolgreich abgeschlossen. Auf einen Anbieter von Wohnraum kommen dabei aktuell ca. 3 studentische Bewerber (siehe Abb. 42). Von Seiten der Stadt wird deshalb weiteres Potential gesehen.

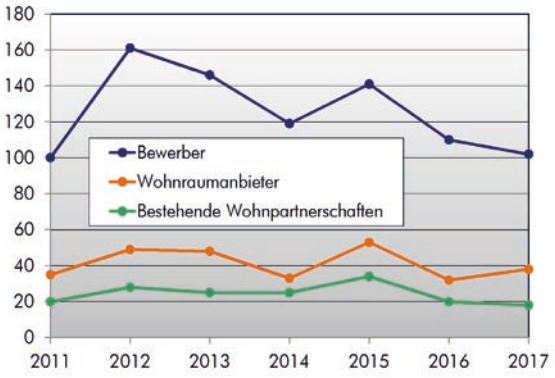


Abb. 42: Wohnen für Hilfe 2011- 2017

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.

Verfügungswohnungen

Im Jahr 2017 waren in Erlangen 332 Personen in Verfügungswohnungen in über 30 Objekten untergebracht. Diese Objekte verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.

Das Übernachtungsheim „Wöhrmühle" ist zum 31.10.2018 geschlossen worden. Ein klassisches Übernachtungsheim wie die „Wöhrmühle" gibt es in Erlangen nicht mehr. Der betreffende Personenkreis wird zukünftig in Verfügungswohnungen eingewiesen. Hierfür steht insbesondere die Dorfstr. 17 – sogenannter „blauer Bau" – in Büchenbach zur Verfügung. Im Unterschied zur Wöhrmühle kann man in der Dorfstr. 17 nicht einfach vorstellig werden und um einen Schlafplatz bitten. Wie für andere Verfügungswohnungen auch, muss diejenige Person von der zuständigen Sicherheitsbehörde per Bescheid eingewiesen werden.

Sozialpädagogischer Dienst

Die Zahl der untergebrachten Obdachlosen hat sich in den letzten 10 Jahren deutlich reduziert (Abb. 43). Dies ist auch auf die Bemühungen der Stadt zurückzuführen, Obdachlose wieder sozial in die Gesellschaft zu integrieren. Zwischen 2016 und 2017 ist die Zahl der untergebrachten Obdachlosen erneut gestiegen.

Bei der Verhinderung von Wohnungslosigkeit und der Betreuung von Bewohnern der Verfügungswohnungen hat die Arbeit des Sozialpädagogischen Dienstes an Stellenwert gewonnen.

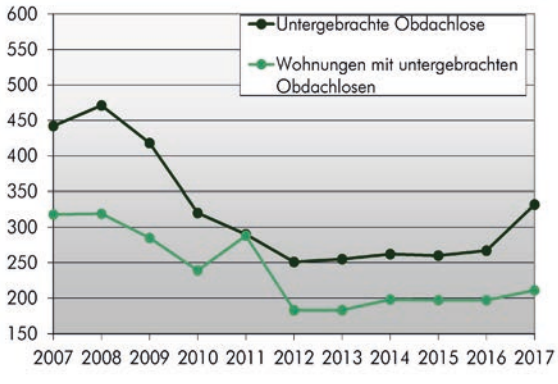


Abb. 43: Untergebrachte Obdachlose in Erlangen 2007 - 2017

Abb. 44: Verfügungswohnungen Obdachlose, Dorfstraße 17

Vornehmlich liegt der Arbeitsschwerpunkt in der Beratung und Betreuung von Personen, welche von Wohnungslosigkeit bedroht sind und dem Erhalt des bestehenden Wohnraums. Etwa 700 Haushalte nehmen mittlerweile jährlich das Angebot in Anspruch.

Räumungsklagen

Im Jahr 2017 sind 80 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

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 Juli 2018 lebten rund 2.200 Personen mit Fluchthintergrund in Erlangen, deren Flucht nicht mehr als fünf Jahre zurückliegt. Die meisten Flüchtlinge kommen aus den Herkunftsländern Syrien, Irak und Äthiopien.

Von den 2.200 Personen mit Fluchthintergrund sind ca. 1.500 bereits anerkannt. Rund 700 befinden sich noch im Asylverfahren bzw. sind geduldet. Der starke Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre in Erlangen ist teilweise auf die An-

erkennung von Flüchtlingen zurückzuführen, da diese mit der Anerkennung in der Statistik berücksichtigt werden.

Die Geflüchteten sind im Durchschnitt sehr jung, 63 % dieser Menschen sind unter 30 Jahre alt.

Aktuelle Situation

In Erlangen gibt es derzeit noch 14 Gemeinschaftsunterkünfte, zwei Jahre zuvor waren es noch 23.

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.

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.

In den Gemeinschaftsunterkünften wohnen neben Personen im Asylverfahren auch anerkannte Flüchtlinge. Die Zahl dieser „Fehlbeleger" sinkt jedoch kontinuierlich. In Bayern dürfen die anerkannten Flüchtlinge die Flüchtlingsunterkünfte verlassen und sich eine Wohnung suchen.

In den letzten zwei Jahren haben viele anerkannte Flüchtlinge auf dem privaten Wohnungsmarkt eine Wohnung finden können. Viele Asylbewerber bleiben aber als Fehlbeleger auch nach der Anerkennung des Asylantrages in den Flüchtlingsunterkünften.

Anerkannte Flüchtlinge haben zudem 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.

Die anerkannten Flüchtlinge stehen bei der Wohnungssuche vor großen Herausforderungen. Neben der Sprachbarriere erschwert auch die Tatsache, dass viele der anerkannten Flüchtlinge noch Sozialleistungen beziehen, die Wohnungssuche. Auch die Anzahl der Familienangehörigen spielt bei der Wohnungssuche eine Rolle. So haben große Familien mehr Schwierigkeit angemessenen Wohnraum zu finden.

Durch den Familiennachzug werden immer mehr anerkannte Flüchtlinge Wohnraum benötigen.

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.

Ausblick

Aktuell kommen im Vergleich zum Jahr 2015 kaum noch neue Flüchtlinge nach Deutschland und Erlangen. Dennoch ist die zukünftige Entwicklung offen. Sie hängt von dem Zuzug anerkannter Flüchtlinge aus anderen Kommunen und vom eventuellen Familiennachzug ab.

Der Nachfragedruck auf dem Erlanger Wohnungsmarkt ist allgemein hoch und wurde 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.

Ziel der Stadt ist es, durch den Bau neuer Wohnungen eine Konkurrenzsituation zwischen Menschen mit Fluchthintergrund und anderen Wohnungssuchenden zu vermeiden.

Abb. 45: Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge

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.

Ziel der Stadt Erlangen ist der Bau neuer Wohnungen, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden und das Angebot vor Ort zu erhöhen. Nach einer Schätzung auf Grundlage laufender Planungen, Baugenehmigungen und Baubeginnsanzeigen können bis zum Jahr 2022 voraussichtlich rund 3.800 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Dies wäre ein weiterer Anstieg der Zahl der Wohnungen innerhalb von fünf Jahren um fast 6 %. Mit einem prognostizierten Anteil von über 80 % werden die meisten Wohnungen im Rahmen der Innenentwicklung entstehen.

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.
In der Innenstadt sind im Nordbereich des ehemaligen Gossen-Geländes 195 Wohnungen und Studentenapartments entstanden. Aktuell befinden sich auf dem südlichen Teil des Gossen-Geländes weitere 170 Wohnungen und 210 Studenten- und Businessapartments, die sogenannten Erlanger Höfe, im Bau (Abb. 46).

Als weitere Maßnahme der Innenentwicklung wurde im Mai 2018 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Gebbertstraße/ Gleiwitzerstraße beschlossen. Ziel ist die Bebauung des ehemaligen Sivantos Geländes mit einer Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Inzwischen wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen erster Preis die Grundlage für die weitere Planung bilden soll. In den nächsten Jahren sollen auf dem Grundstück rund 50 neue Wohnungen entstehen.

Das Potential für neue Wohnungen auf Brachflächen ist gegenwärtig 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

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

Abb. 47: Wettbewerbsergebnis Isarstraße, Freiflächenplan

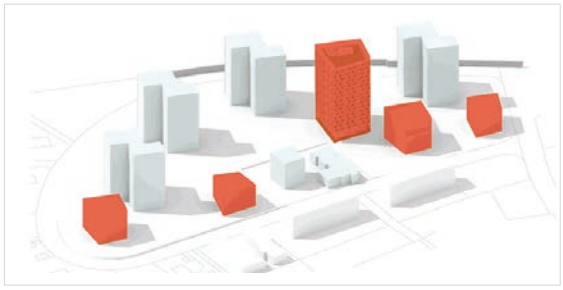


Abb. 48: Wettbewerbsergebnis Isarstraße, Baukörperstudie

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. 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.

Die GEWOBAU plant und baut im Bestand aktuell mehrere Hundert neue Wohnungen in der Housing-Area, Johann-Jürgen-Straße, Junkersstraße und der Odenwaldallee.

Bereits fertiggestellt wurden Wohnbauprojekte in der Brüxer-Straße, Hartmannstraße, Elisabethstraße und Wilhelminenstraße.

Aktuell im Bau befinden sich außerdem Gebäude zur Nachverdichtung einer großen privaten Wohnungsbaugesellschaft an der Hans-Geiger-Straße. Hier werden ca. 710 neue Mietwohnungen entstehen, darunter auch geförderter Mietwohnungsbau (Abb. 49).

Auch im Bereich Isarstraße ist eine Nachverdichtung geplant (Abb. 47, 48). Das Gebiet zeichnet sich durch vier Zwillingshochhäuser mit jeweils 15 Geschossen aus den 1960er Jahren aus, die in einen großzügigen Freiraum eingebunden sind. Das Quartier weist somit ein Potential zur maßvollen Nachverdichtung auf. Ziele der Planung sind die Schaffung von ca. 210 Wohnungen, sowie die Aufwertung der Grünanlagen unter Berücksichtigung des Baumbestandes und die Erhöhung der nutzbaren Freiraumqualitäten.

Abb. 49: Nachverdichtung der Wohnsiedlung in der Hans-Geiger-Straße

Abb. 50: Städtebaulicher Ideenwettbewerb Burgbergstraße 70

Die Nachverdichtung soll maßvoll durch den Bau von zusätzlichen Wohnbauten erfolgen und der Charakter des Quartiers dabei erhalten bleiben. Das Wettbewerbsergebnis sieht 5 zusätzliche Baukörper vor.

Entwicklungen in bestehenden Wohngebieten

In Erlangen sind in den 1960er und 1970er Jahren viele Einfamilienhausgebiete entstanden. 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 insbesondere in Alterlangen.

Auch fällt auf, dass Anfragen zur Bebaubarkeit von Wohnbaulücken in Gebieten mit überwiegend 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 wurden vom Stadtrat Leitlinien für die künftige Entwicklung des Burgbergs beschlossen. Der Bereich soll als hochwertiges Wohngebiet mit parkähnlichem Charakter erhalten bleiben. Gleichzeitig wird eine moderate Weiterentwicklung ermöglicht.

Ein Beispiel hierfür ist das Gelände der ehemaligen Bienenzuchtanstalt, für das ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt wurde. Vorgeschlagen werden fünf Baufelder für Neubauten als Geschosswohnungsbau, die sich in die Umgebung und den vorhandenen Baumbestand einfügen sollen (Abb. 50).

Entwicklung von Baulücken

Das Baulandkataster Wohnen zeigt zum 31. Dezember 2017 ca. 410 Grundstücke, deren bauplanungsrechtliche Möglichkeiten nicht ausgeschöpft sind. Zusammen bergen sie ein Potential für mindestens 1.060 zusätzliche Wohnungen (darunter 630 Einfamilienhäuser). Die Wohnungen bieten ein Potenzial an Wohnraum für mindestens 2.800 weitere Einwohner.

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 werden wird.

Dennoch ist eine kontinuierliche Mobilisierung von Baulücken zu verzeichnen. Allein zwischen 2015 und 2017 ist ein Rückgang von ca. 100 Baulücken zu beobachten (beispielsweise in Frauenaurach und in 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 2026 im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme voraussichtlich rund 1.100 neue Wohnungen entstanden sein – 250 Einfamilienhäuser und 850 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 und im Baugebiet 412 drei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser für Baugruppen reserviert. Baugruppen sind ein Zusammenschluss mehrerer Bauwilliger, die gemeinsam ein Haus planen, bauen und beziehen. Ziel der 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 wurden im Baugebiet 411 fast alle Grundstücke bebaut. Im Gebiet des 1. Deckblatts zum Baugebiet 411 südlich des Nahversorgungszentrums wurden zudem zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vergeben. Bis 2021 sollen in der Entwicklungsmaßnahme 100 neue dringend benötigte geförderte Mietwohnungen sowie 54 freifinanzierte Wohnungen entstehen.

Im Berichtszeitraum wurde auch der Bebauungsplan für das nächste Baugebiet 412 in der Entwicklungsmaßnahme aufgestellt. Mit der Erschließung des Baugebiets wurde Anfang 2017 begonnen. Neben einem Mix aus geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen (Mischung aus 60 % EOF-gefördert und 40 % freifinanziert) sorgt auch ein Angebot an Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Grundstücken für Baugemeinschaften für eine soziale Ausgewogenheit bei den künftigen Bewohnern des

Abb. 51: Erlangen-West II, Baugebiet 411

Wohnquartiers. Voraussichtlich ab Sommer 2019 können im südlichen Teil des Baugebiets die ersten Wohngebäude gebaut werden und ab Anfang 2020 werden die Wohnhäuser im mittleren und nördlichen Bereich entstehen. Insgesamt sollen im Baugebiet 412 etwa 300 Wohnungen und 43 Reihenhäuser errichtet werden.

Ortsteilentwicklung

Für die Ortsteilentwicklung stehen in allen Ortsteilen Baulücken oder Baugrundstücke zur Verfügung, deren bauplanungsrechtliche Möglichkeiten nicht ausgeschöpft sind. Große Innenentwicklungspotentiale haben zum Beispiel Kosbach und Dechsendorf (Abb. 54). 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.

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. 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. 52).

Abb. 52: Rahmenplan Ortsentwicklung Steudach

Abb. 53: Bebauungsvorschlag Häusling Nord

In Aufstellung befindlich ist auch der Bebauungsplan 469 für eine Außenentwicklung im Ortsteil Häusling. Ziel der Planung ist die Erweiterung der Wohnbebauung mit Doppelhäusern und Einfamilienhäusern. Der beschlossene Bebauungsvorschlag soll die Grundlage für den Bebauungsplan bilden. In den nächsten Jahren sollen hier rund 22 neue Einfamilienhäuser entstehen (Abb. 53).

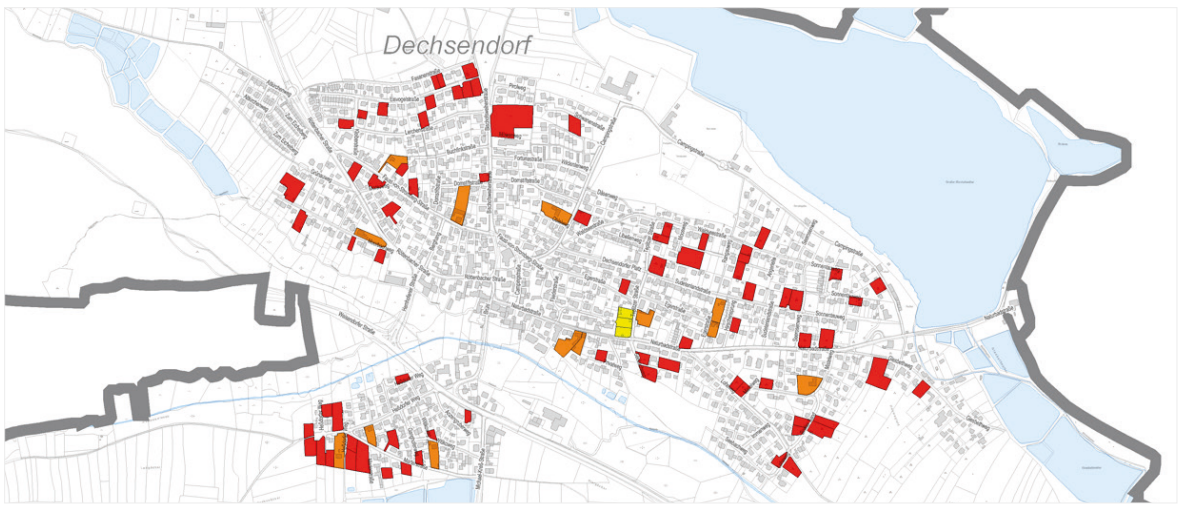


Abb. 54 : Baulandkataster Wohnen (31.12.2017), Ausschnitt Ortsteil Dechsendorf

7. Ausblick

Bevölkerungsentwicklung

- Erlangen wird weiter wachsen. So geht die Bevölkerungsprognose der Stadt Erlangen bis zum Jahr 2033 von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung um 4.670 auf dann etwa 117.500 Einwohner aus.

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

Wohnflächenversorgung und Haushaltsgrößen

- Es ist davon auszugehen, dass die Wohnflächenversorgung (m^2 pro Einwohner) in Erlangen zukünftig steigt. So zeichnen sich sinkende Haushaltsgrößen ab. Auch liegen bei Teilen der Bevölkerung wachsende Ansprüche bei der Wohnungsgröße vor.

Wohnungsbau kurz- bis mittelfristig

- Kurzfristig ist die Entwicklung von neuen Wohnungen gesichert. Zahlreiche Projekte sind in der Innenentwicklung in Planung bzw. aktuell in der Umsetzung.

- Im Außenbereich können in den nächsten Jahren in Steudach und in den letzten beiden Bauabschnitten von Erlangen-West II zahlreiche Wohnungen und Häuser geschaffen werden.

- Fortlaufend soll der wirksame Flächennutzungsplan 2003 mit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung umgesetzt werden.

- 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.

- Das Nachverdichtungspotential in Bestandsgebieten soll weiterhin in verträglichem Maß ausgeschöpft werden. 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.

Wohnungsbau langfristig

- Mit den vorbereitenden Untersuchungen zu Erlangen-West III, die im Jahr 2018 eingeleitet wurden, sollte eine Siedlungserweiterung südlich der Bimbach vorbereitet und die Voraussetzungen zur Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geprüft werden.

- Der Untersuchungsbereich hätte in etwa das Potential für einen neuen Stadtteil mit bis zu 5.000 Wohnungen bzw. für bis zu 10.000 Einwohner geboten. Mit der Entwicklung des Stadtteils wäre der langfristige Wohnungsbedarf in Erlangen gedeckt worden.

- Am 14.10.2018 wurde in einem Bürgerentscheid über Erlangen-West III entschieden. Die Fortführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde von den Wählern mehrheitlich abgelehnt.

- In wenigen Jahren wird die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II abgeschlossen. Die etablierte aktive Bodenpolitik der Stadt für den Wohnungsneubau sollte auch in Zukunft weiterverfolgt werden. Das Wohnungsangebot wird sich andernfalls weiter verknappen und sich voraussichtlich in weiter steigenden Miet- und Kaufpreisen niederschlagen.

- Hierauf Antworten zu finden, wird eine zukünftige Aufgabe der Politik und Stadtverwaltung sein.

Ansprechpartner der Stadt Erlangen

Baulandkataster Wohnen und Wohnungsbericht
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Frau Neidenbach
Tel. 09131/86-1331
www.erlangen.de/baulandkataster
www.erlangen.de/wohnungsbericht

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 und Verfügungswohnungen
Sozialamt
Herr Krämer
Tel. 09131/86-2479

Sozialpädagogischer Dienst
Sozialamt
Frau Sommer
Tel.: 09131/86-1764

Städtische Grundstücke
Liegenschaftsamt
Frau Lachenmayr
Tel. 09131/86-2534

Wohnen für Hilfe und Wohnungsvermittlung
Sozialamt
Frau Heßel
Tel. 09131/86-2870

Wohngeld
Sozialamt
Frau Weller
Tel. 09131/86-2961

Wohnungsbauförderung
Liegenschaftsamt
Frau Reichelsdorfer
Tel. 09131/86-2463

Quellenverzeichnis

Titelbild, Seite 2, Abbildungen 46, 49, 51, 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 - 26:
Stadt Erlangen - Statistik und Stadtforschung

Abbildungen 27, 28, 30, 31, 42, 43:
Stadt Erlangen - Sozialamt

Abbildung 29:
GEWOBAU Erlangen

Abbildungen 32, 37, 38, 40, 41, 44, 54:
Stadt Erlangen - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

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

Abbildung 39:
Studentenwerk Erlangen-Nürnberg

Abbildung 45: ASB-Flüchtlingshilfe

Abbildungen 47, 48:
Entwurf: Arbeitsgemeinschaft Steidle Architekten, t17 Landschaftsarchitekten, München
Auslober: Dawonia

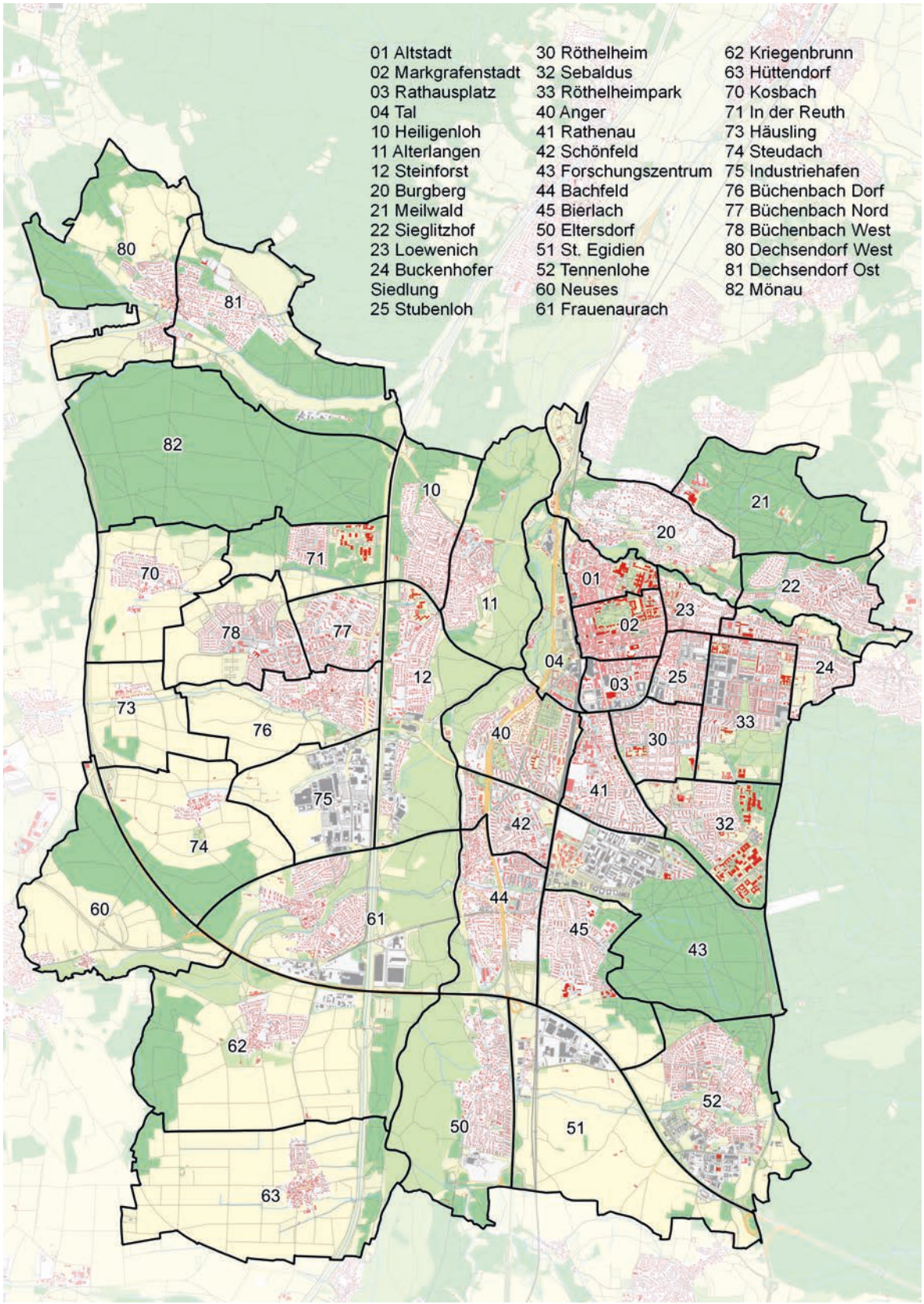
Abbildung 50:
Entwurf: STUDIO Dietzig, München
Auslober: Berliner Vermögensverwaltung GmbH

Abbildung 52:
Entwurf: Rößner+Waldmann Architekten, Erlangen
Auslober: Erschließungsgesellschaft „Am Klosterholz West GbR“

Abbildung 53: SCHULTHEISS Wohnbau AG

Seite 33: Stadt Erlangen - Statistik und Stadtforschung, Kartengrundlage: OpenStreetMap

Statistische Bezirke der Stadt Erlangen



SATURN