



Wohnungsbericht 2020



REFERAT FÜR
PLANEN UND BAUEN

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG

NUMMER

06

Impressum

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

Inhaltliche Bearbeitung und Redaktion:
Tilman Lohse
Carsten Heuer
Bernd Baudler
Yvonne Wolf

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

Auflage:
250 Stück

Januar 2021

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen eines Menschen und bleibt das soziale Thema in unserer Stadt. Die eigene Wohnung hat im Jahr 2020 weiter an Bedeutung gewonnen, als aufgrund der Ausgangsbeschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie, der geschlossenen Schulen und der sprunghaft angestiegenen Homeoffice-Arbeitsplätze das Leben, Lernen und Arbeiten für viele Menschen überwiegend in den eigenen vier Wänden stattfand. Diese Erfahrungen und Entwicklungen haben vermutlich langfristige Auswirkungen. Auch in Zukunft wird wohl zahlreichen Angestellten die Arbeit von zu Hause aus ermöglicht werden. Dieser Trend kann zu steigenden Flächenbedürfnissen für Wohnraum führen und die Wohnraumknappheit weiter befördern.

Eine große Herausforderung und ein wichtiges politisches Ziel bleibt deshalb der Bau von neuen Wohnungen und insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Erfolge dieser Bemühungen lassen sich bereits ablesen. Seit dem Jahr 2017 ist in Erlangen wieder eine Zunahme von geförderten Wohnungen zu verzeichnen.

Die Schaffung neuen Wohnraums kann sowohl in bestehenden Siedlungen als auch in neuen Wohngebieten konfliktträchtig sein. Bauen bedeutet Veränderung für die Menschen, die bereits hier leben. Zwischen den verschiedenen privaten und öffentlichen Belangen gilt es daher sorgfältig abzuwägen.

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.

Dabei geht es auch um die Frage: Wer kann es sich leisten, hier zu leben? Es geht um Zusammenhalt und Miteinander. Wir wollen Stadtteile, in der sich Arbeiter das Leben ebenso leisten können wie Akademiker. In diese Richtung zielt auch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II, in der die Stadt Erlangen familienfreundlichen Eigenwohnraum sowie geförderte Mietwohnungen ermöglicht. Damit wird auch eine preisdämpfende Wirkung für das gesamte Stadtgebiet angestrebt.

Eine Maßnahme zur Erhaltung von bestehendem Wohnraum in Erlangen ist der Erlass der Zweckentfremdungsverbotssatzung im Februar 2020. Mithilfe der Satzung soll Wohnraum dem Wohnungsmarkt z. B. aufgrund von Leerstand, Fremdbeherbergung über acht Wochen pro Jahr oder Nutzung für gewerbliche Zwecke nicht mehr entzogen werden.

Die notwendige Schaffung von Wohnraum kann nicht losgelöst von weiteren gesellschaftlichen Herausforderungen angegangen werden. Vor dem Hintergrund des Klimawandels wird bei Investitionen der Stadt und aktuellen Bauleitplanverfahren in besonderem Maße auf klimaorientiertes Planen und Bauen geachtet. Dazu gehören beispielsweise Maßnahmen der Energieeffizienz bei Neubauten und Sanierungen und der Einsatz von Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung.

Erlangen im Januar 2021



Dr. Florian Janik
Oberbürgermeister



Josef Weber
Referent für
Planen und Bauen

BAUREFERAT STADT ERLANGEN



Vorwort	1
Inhalt	3
1. Überblick	4
2. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot	6
2.1 Bevölkerungsentwicklung	6
2.2 Entwicklung der Haushalte	9
2.3 Entwicklung Wohnungsbestand	11
3. Mietwohnungsmarkt	16
3.1 Entwicklung Mietwohnungsmarkt	16
3.2 Wohngeld	17
3.3 Wohnbauförderung	18
4. Wohneigentumsmarkt	21
4.1 Entwicklung Wohneigentumsmarkt	21
4.2 Eigenwohnraumförderung	23
5. Teilmärkte und Teilbereiche	24
5.1 Wohnen im Alter	24
5.2 Studentisches Wohnen	25
5.3 Obdachlose	27
5.4 Wohnen von Flüchtlingen	28
6. Entwicklung und Bau von neuen Wohnungen	29
6.1 Handlungsfeld Innenentwicklung	29
6.2 Handlungsfeld Außenentwicklung	32
7. Ausblick	35
Ansprechpartner der Stadt Erlangen	36
Quellenverzeichnis	36
Statistische Bezirke der Stadt Erlangen	37

1. Überblick

Die Bevölkerung wächst beständig weiter (siehe Seite 6)

- 114.200 Einwohner (EW) lebten zum 31. Dezember 2019 in Erlangen.
- In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Einwohner in Erlangen um 5,6 % bzw. 6.009 EW gestiegen. In den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth liegen Zuwachsraten von 3,5 % bzw. 5,7 % 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)

- 56.952 Haushalte (HH) bestanden zum 31. Dezember 2019 in Erlangen.
- In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Haushalte um 5,7 % bzw. 3.053 HH gestiegen.
- Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt weiter zu. Im Jahr 2019 waren 27.922 HH bzw. 49 % der HH Einpersonenhaushalte.
- Der Anteil der Familienhaushalte ist in den letzten Jahren leicht gesunken. So waren 10.549 HH bzw. 18,5 % der HH im Jahr 2019 Familienhaushalte

Das Wohnungsangebot steigt trotz Anpassungen in der Statistik (siehe Seite 11)

- 64.778 Wohnungen (Whg.) gab es zum 31. Dezember 2019 in Erlangen.
- In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Wohnungen um 4,0 % bzw. 2.520 Whg. gestiegen.
- In den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth lagen die Zuwachsraten bei 3,1 % bzw. 4,5 %.
- In den letzten fünf Jahren sind in Erlangen insbesondere Wohnungen mit einem Raum oder drei Räumen (einschließlich Küche) neu entstanden.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen schwanken deutlich (siehe Seite 12)

- In den letzten 10 Jahren sind durchschnittlich gut 600 neue Wohnungen pro Jahr genehmigt worden. Im Jahr 2018 wurden 697 neue Wohnungen genehmigt. 2019 sank die Zahl auf 413 genehmigte neue Wohnungen.
- Seit Jahren lässt sich eine generelle Tendenz zu verstärktem Geschosswohnungsbau verzeichnen. 12,1 % der genehmigten Wohnungen im Jahr 2019 waren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Jahr 2018 lag der Anteil bei nur 7,7 %.
- 2019 wurden 766 Wohnungen fertiggestellt. In den letzten 10 Jahren sind durchschnittlich 525 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt worden. Im Jahr 2019 waren 6,9 % der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Belegungsdichte bleibt stabil, die Wohnflächenversorgung steigt (siehe Seite 14)

- Im Jahr 2019 bleibt die Belegungsdichte stabil bei durchschnittlich 1,9 Einwohnern je Wohnung. In neu errichteten Einfamilienhäusern lebten im Durchschnitt 3,3 Einwohner und in neu errichteten Geschosswohnungen 1,2 Einwohner.
- Die Wohnflächenversorgung lag im Jahr 2019 bei 40,8 m² Wohnfläche je Einwohner und hat sich damit im Vergleich zum Jahr 2017 leicht erhöht.

Der Mietspiegel wurde mit Indexwerten fortgeschrieben (siehe Seite 16)

- In Erlangen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete (Alt- und Neuverträge) im Jahr 2019 laut Mietspiegel bei 8,37 Euro pro m² Wohnfläche. Neuverträge zeigen zum Teil deutlich höhere Nettokaltmieten. Der Mietspiegel 2019 wurde anhand des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben.
- 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 zwei Jahren nochmals leicht gestiegen. Grund ist weiterhin die hohe Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt aufgrund des Zuzugswillens vieler Haushalte.

Die Zahl der geförderten Mietwohnungen steigt weiter (siehe Seite 19)

- Im Jahr 2019 gab es 3.164 geförderte Mietwohnungen in Erlangen und damit 1,2 % mehr als im Vorjahr. Damit bestätigt sich die Stabilisierung bzw. der Anstieg der geförderten Mietwohnungen nach jahrelangem Rückgang. In den letzten zehn Jahren haben die geförderten Mietwohnungen dennoch um etwa 420 abgenommen.
- Die Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen übertraf das Angebot bei Weitem. Mit 283 Haushalten konnte im Jahr 2019 nur 21 % aller vorgemerkten Haushalte eine geförderte Mietwohnung vermittelt werden.
- Aktuell sind zahlreiche Vorhaben für geförderte Mietwohnungen im Bau und in konkreter Planung. Die Nachfrage kann dadurch allerdings nicht gedeckt werden.

Die Kaufpreise von Wohnimmobilien und Baugrundstücken steigen weiter (siehe Seite 21)

- Im Jahr 2019 wurde für eine Neubauwohnung im Durchschnitt rund 5.800 Euro pro m² Wohnfläche bezahlt.
- Grundstücke für Einfamilienhausbau in guter Lage kosteten zwischen 700 und 1.050 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 Wohnimmobilien und Baugrundstücke 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 „Betongold“.

Die Zahl der Studierenden sinkt leicht (siehe Seite 25)

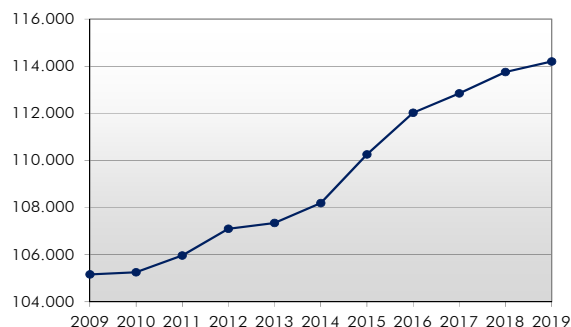
- 28.897 Studierende waren im Jahr 2019 an der Friedrich-Alexander-Universität am Standort Erlangen eingeschrieben. Seit dem Jahr 2014 ist ihre Zahl um gut 900 bzw. 3 % gesunken.
- Im Jahr 2019 gab es ca. 3.450 geförderte Wohnheimplätze für Studierende in Erlangen. Die Wohnheimquote lag 2019 auf dem sehr niedrigen Stand von 12 %.
- 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) 31.12.2019	114.200	518.370	128.497	137.262	116.203	117.853
Wohnungsbestand (Whg.) 31.12.2019	64.778	279.339	64.924	64.452	54.559	57.927
Baufertigstellungen Whg. 2019	766	1.329	462	942	658	573
fertiggestellte Whg. je 10.000 EW	67	26	36	69	57	49
Baugenehmigungen Whg 2019	413	2.799	789	968	475	660
baugenehmigte Whg. je 10.000 EW	36	54	61	71	41	56
sozialversicherungspfl. Beschäftigte 30.06.2019	91.977	314.648	48.770	53.277	32.462	25.693
Arbeitslosenquote 2019 (Jahresdurchschnitt)	3,5 %	5,2 %	4,8 %	1,8 %	2,4 %	2,5 %

Regionalvergleich 2019. (Abb. 1)

2. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

2.1 Bevölkerungsentwicklung

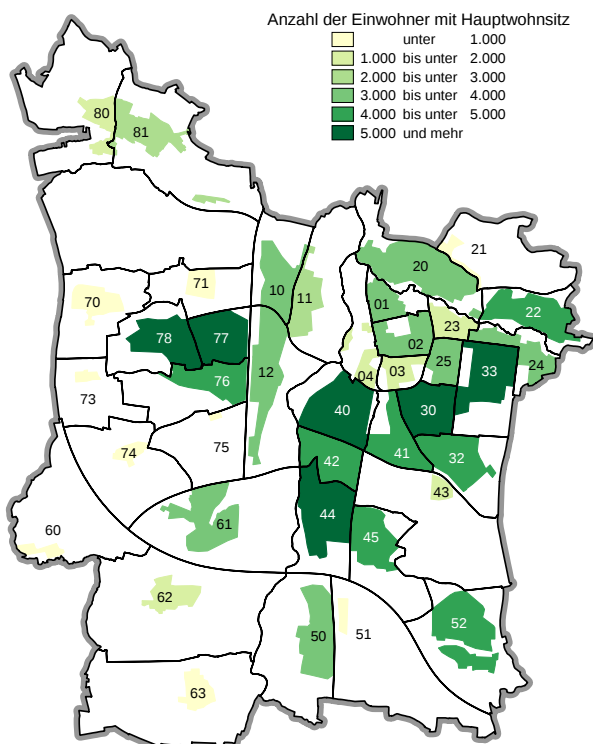


Einwohner mit Hauptwohnsitz 2009 - 2019. (Abb. 2)

Die Bevölkerung Erlangens wächst seit dem Jahr 2000 beständig. Im Jahr 2019 lebten 114.200 Einwohner mit Hauptwohnsitz (EW) in Erlangen. In den letzten fünf Jahren ist die Einwohnerzahl um 5,6 % bzw. 6.009 EW gestiegen. In Fürth liegt mit 5,7 % eine ähnliche Zuwachsrate vor. In Nürnberg ist die Hauptwohnbewölkerung mit 3,5 % etwas langsamer gewachsen als in Erlangen.

In den letzten zehn Jahren hat die Zahl der Einwohner in Erlangen im Durchschnitt um 904 EW pro Jahr zugenommen (Abb. 2).

Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in den statistischen Bezirken am 31.12.2019. (Abb. 3)



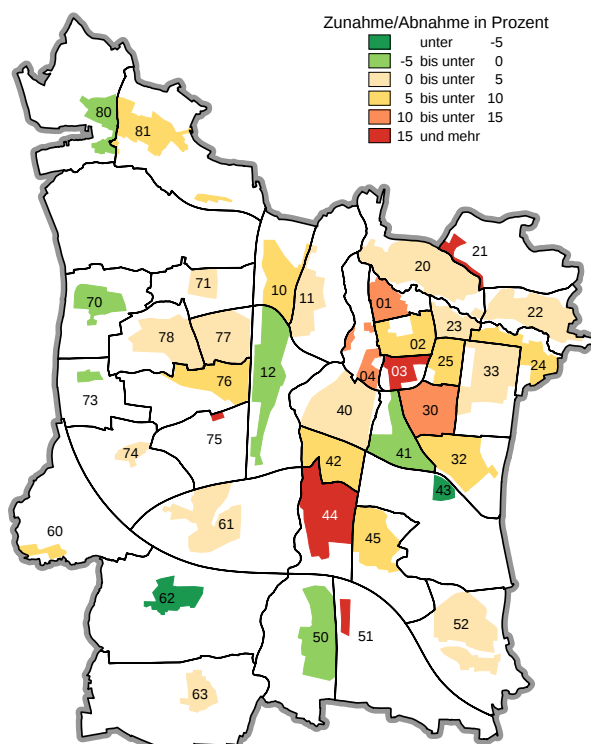
Im Jahr 2019 wurden in Erlangen 13.779 Einwohner mit Nebenwohnsitz geführt, darunter viele Studierende. Die Zahl aller Wohnberechtigten lag damit bei etwa 128.000 Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

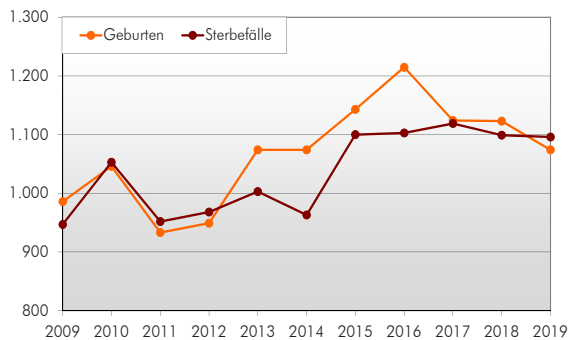
Die Bezirke mit den meisten Einwohnern sind der Anger (40), Röthelheimpark (33), Röthelheim (30), Bachfeld (44) und Büchenbach Nord (77) mit jeweils mehr als 5.600 EW (Abb. 3). Sie sind dicht bebaut und haben einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbau.

In den letzten fünf Jahren zeigten sich in den Bezirken Rathausplatz (03) mit 509 und 38 %, Bachfeld (44) mit 1.094 und 24 % und Röthelheim (30) mit 548 und 11 % hohe Einwohnerzunahmen (Abb. 4). Zurückzuführen sind diese Zuwächse auf die Entstehung von zusätzlichen Wohngebäuden.

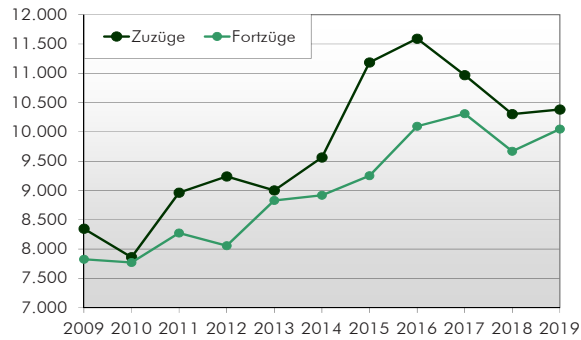
In einigen Orts- und Stadtteilen sind Einwohnerverluste zu verzeichnen - z. B. Forschungszentrum (43), Kriegenbrunn (62), Häusling (73) und Dechsendorf West (80). Häufig hat sich hier die Haushaltsstruktur durch den Auszug von Kindern verändert. Die Familien-

Bevölkerungsveränderung in den statistischen Bezirken von 2014 bis 2019. (Abb. 4)





Natürliche Bevölkerungsbewegung 2009 - 2019. (Abb. 5)



Wanderungsbewegung 2009 - 2019. (Abb. 6)

haushalte haben abgenommen und die Einpersonen- und Paarhaushalte haben zugenommen. Dies führt zu einem Bevölkerungsverlust bei gleichbleibender oder leicht steigender Wohnungszahl.

Wachstum durch Wanderungsgewinne

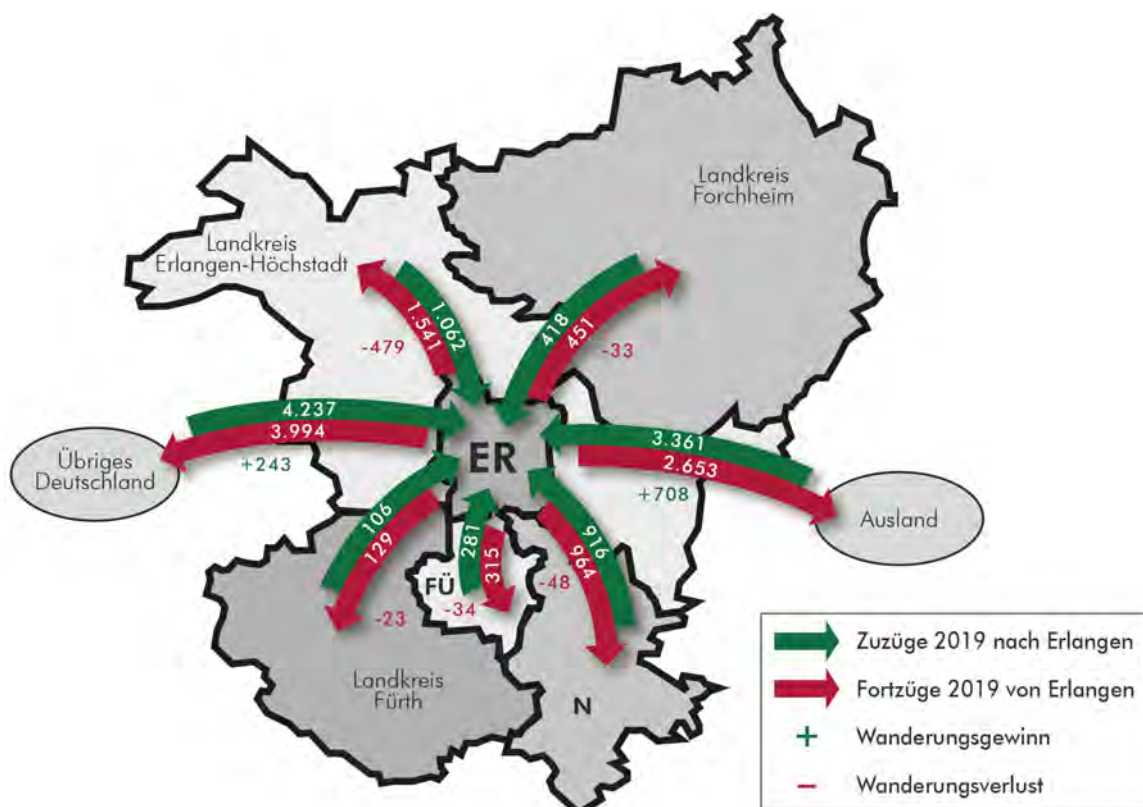
Von 2013 bis 2018 weist die Stadt Erlangen einen leichten Geburtenüberschuss auf, es wurden also mehr Kinder geboren, als Menschen in Erlangen gestorben sind. Im Jahr 2019 gab es dagegen einen leichten Sterbeüberschuss von 22 (Abb. 5).

In den letzten zehn Jahren ist dennoch ein kleiner Geburtenüberschuss von durchschnitt-

lich 30 Geburten pro Jahr zu verzeichnen bei jährlich durchschnittlich 1.067 Geburten gegenüber 1.037 Sterbefällen.

Das Bevölkerungswachstum Erlangens ist jedoch größtenteils auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. So ist in den letzten zehn Jahren ein Wanderungsgewinn von durchschnittlich 760 Zuziehenden pro Jahr zu verzeichnen bei durchschnittlich 9.764 Zuzügen gegenüber 9.004 Fortzügen (Abb. 6).

Der Wanderungsgewinn hängt im Wesentlichen mit dem überregionalen Zuzug von Menschen aus anderen Teilen Deutschlands und dem Ausland zusammen (Abb. 7).



Wanderungsströme von und nach Erlangen im Jahr 2019. (Abb. 7)

Im regionalen Vergleich zeigen sich durchgehend Wanderungsverluste an die Nachbarstädte und benachbarten Landkreise.

Vor allem junge Erwachsene ziehen nach Erlangen. So liegt allein im Jahr 2019 in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen ein Wanderungsgewinn von über 1.100 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 ca. 100 auf. In den Altersgruppen der Menschen unter 6 Jahren sowie ab 30 Jahren bis unter 80 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 2019 war die Erlanger Bevölkerung im Schnitt 2,5 Jahre jünger als die Bevölkerung

Bayerns (Ø 43,9 Jahre). Auch die Nachbarstädte Nürnberg und Fürth haben mit 43,2 bzw. 43 Jahren ein höheres Durchschnittsalter. Bundesweit wird aufgrund des demographischen Wandels von einem steigenden Durchschnittsalter ausgegangen. Dies gilt auf lange Sicht grundsätzlich auch für Erlangen.

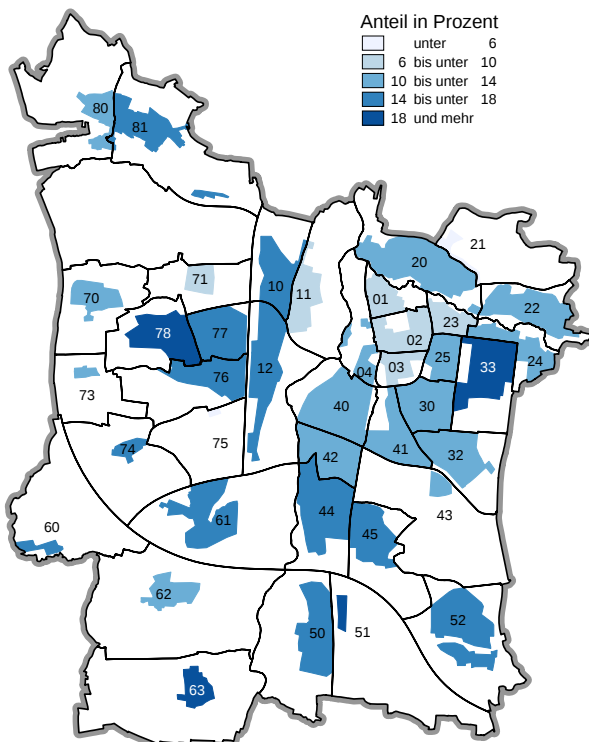
Einwohner unter 16 Jahren

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 20 % und Büchenbach-West (78) mit 19 %.

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.

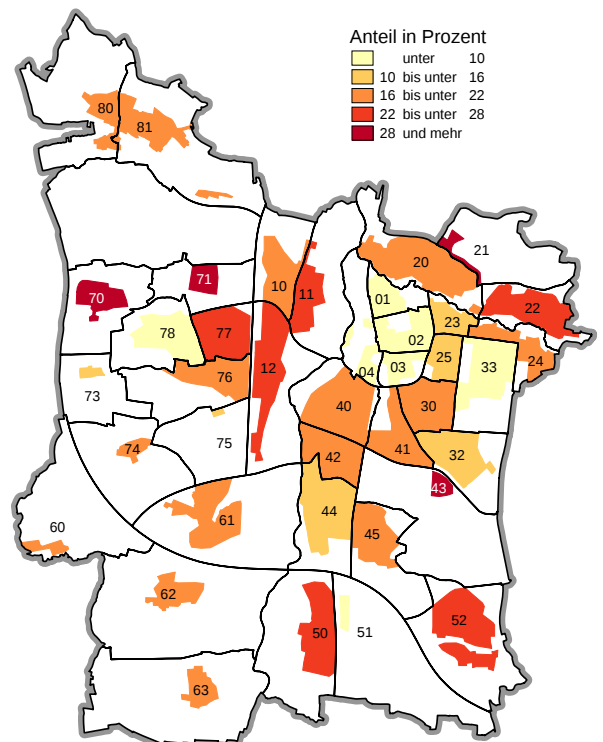
In den innerstädtischen Bezirken Altstadt (01), Markgrafentadt (02) und Rathausplatz (03) lag der Anteil der unter 16-Jährigen mit 6,4 % bis 9,5 % weit unter dem Durchschnitt (Abb. 8). Hier gibt es viele kleine Wohnungen, die überwiegend von Studierenden nachgefragt werden.

Anteil der unter 16-Jährigen*
in den statistischen Bezirken am 31.12.2019. (Abb. 8)



* Hauptwohnbevölkerung

Anteil der 65-Jährigen und Älteren*
in den statistischen Bezirken am 31.12.2019. (Abb. 9)

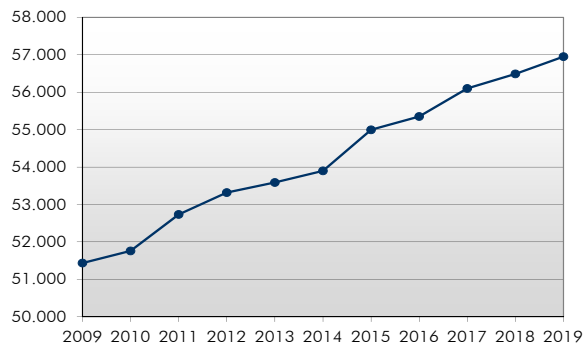


* Hauptwohnbevölkerung

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 2019 18,2 %.

Der Bezirk Meilwald (21) hat mit rund 59 % den höchsten Anteil an Einwohnern ab 65 Jahren aufgrund des dort befindlichen Wohn- und Pflegeheimes (Abb. 9). Aber auch Bezirke wie z. B. In der Reuth (71) mit 39 %, Kosbach (70) mit 28 % und Alterlangen (11) mit 27 % haben 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.



Haushalte der Einwohner mit Hauptwohnsitz 2009 - 2019. (Abb. 10)

gen. Im Vergleich zum Jahr 2014 ist ein Anstieg um 5,7 % bzw. 3.053 HH zu verzeichnen. In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Haushalte im Durchschnitt um 552 HH pro Jahr gestiegen (Abb. 10). Die Bezirke mit den meisten Haushalten sind der Anger (40) und Röthelheim (30) mit über 3.500 bzw. über 3.200 HH (Abb. 11).

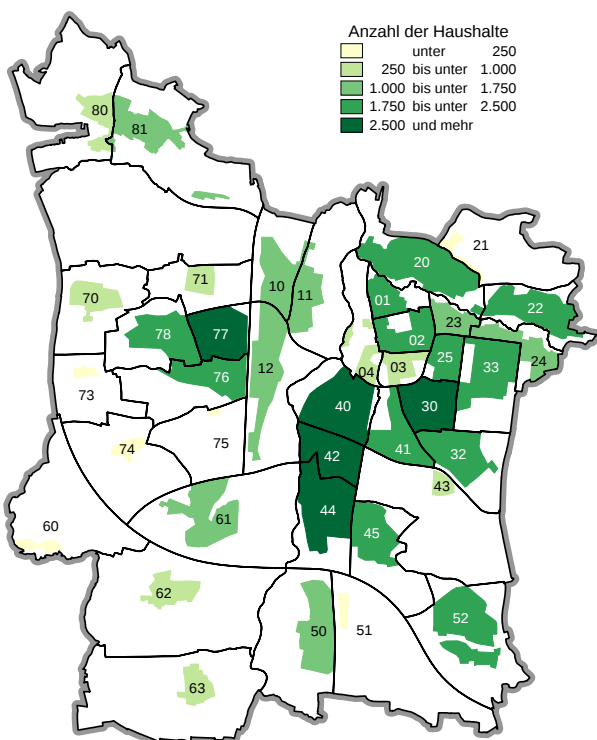
2.2 Entwicklung der Haushalte

Die Zahl der Haushalte nimmt beständig zu. Im Jahr 2019 gab es 56.952 Haushalte von Einwohnern mit Hauptwohnsitz (HH) in Erlan-

In den letzten fünf Jahren ist in nahezu allen Bezirken die Zahl der Haushalte gestiegen (Abb. 12).

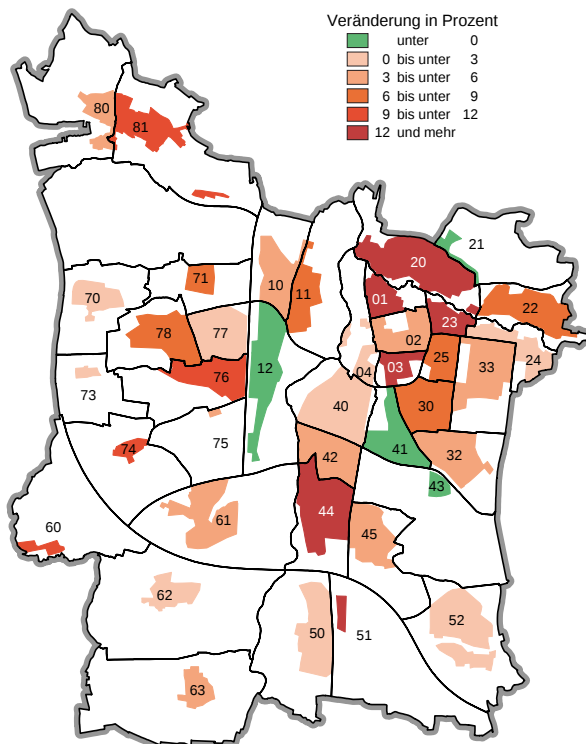
Überproportionale Zuwächse gab es unter anderem in den Bezirken Rathausplatz (03),

Anzahl der Haushalte* in den statistischen Bezirken am 31.12.2019. (Abb. 11)



* Hauptwohnbevölkerung

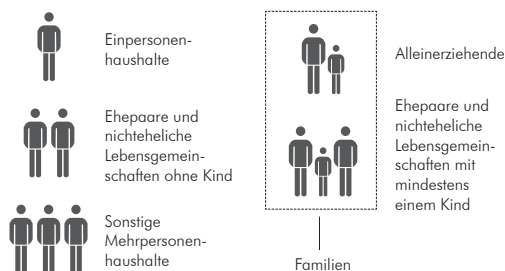
Veränderung der Anzahl der Haushalte* in den statistischen Bezirken von 2014 bis 2019. (Abb. 12)



* Hauptwohnbevölkerung

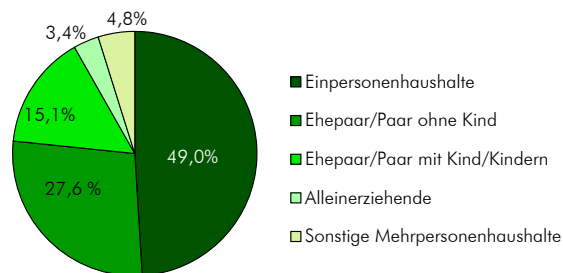
Bachfeld (44) und Burgberg (20) mit Steigerungsraten von 30 %, 24 % und 13 %. Hier sind neue Wohnungen in Neubaugebieten und durch Nachverdichtung entstanden.

Haushaltstypen in Erlangen



Mit 27.922 HH waren im Jahr 2019 fast die Hälfte aller Haushalte in Erlangen Einpersonenhaushalte (Abb. 13). Ihr Anteil ist von 48 % im Jahr 2014 auf 49 % im Jahr 2019 gestiegen. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat um gut 2.000 HH zugenommen.

Mit rund 15.700 HH waren die Paarhaushalte ohne Kinder der zweithäufigste Haushaltstyp (27,6 %). Ihre Anzahl ist im Vergleich zu 2014 um 562 HH gestiegen.



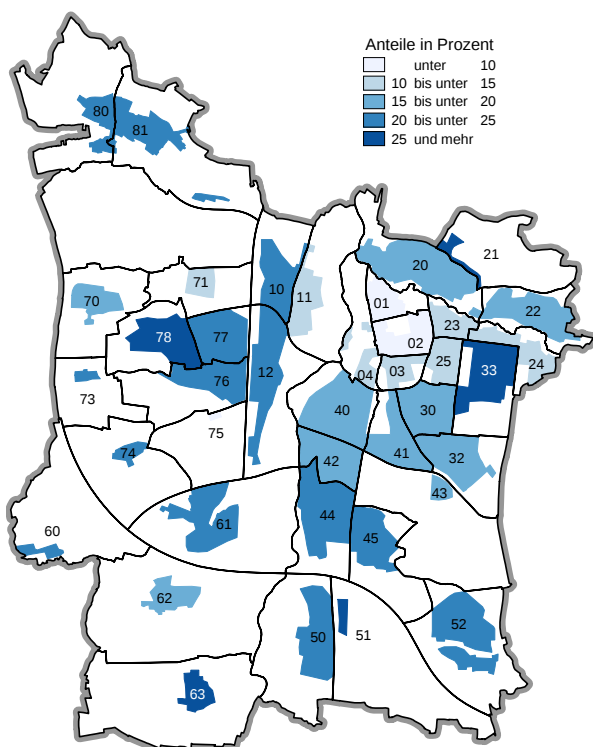
Haushaltstypen in Erlangen in % der Gesamthaushalte am 31.12.2019. (Abb. 13)

Die Zahl der Familienhaushalte in Erlangen ist mit rund 10.550 HH leicht gestiegen. Jedoch ist ihr Anteil aufgrund der Zunahme bei den Einpersonenhaushalten von 19,0 % im Jahr 2014 auf 18,5 % im Jahr 2019 leicht gesunken. Mit 38.922 Einwohnern leben über ein Drittel der Einwohner Erlangens in Familienhaushalten.

Sonstige Mehrpersonenhaushalte zählten 2.754 Haushalte. Darunter fallen Wohngemeinschaften oder auch Haushalte, in denen Eltern mit ihren bereits volljährigen Kindern zusammenleben. Ihr Anteil blieb mit 4,8 % im Jahr 2014 und 2019 stabil.

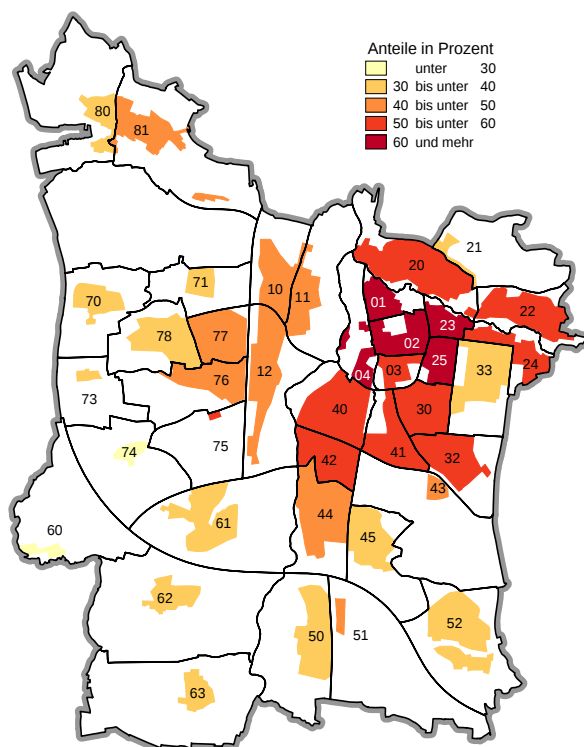
Auch die durchschnittliche Haushaltsgröße in Erlangen war zwischen 2014 und 2019 stabil.

Anteil der Familienhaushalte an allen Haushalten* in den statistischen Bezirken am 31.12.2019. (Abb. 14)



* Hauptwohnbevölkerung

Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten* in den statistischen Bezirken am 31.12.2019. (Abb. 15)



* Hauptwohnbevölkerung

Familienhaushalte

Die Neubaugebiete Büchenbach West (78) und Röthelheimpark (33) haben mit jeweils 30 % 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.

In einigen Ortsteilen ist der Anteil der Familienhaushalte in den letzten fünf Jahren stark zurückgegangen. Zum Beispiel finden sich in diesem Zeitraum in Häusling (73), Kosbach (70) und Loewenich (23) Abnahmen von 25 %, 19 % und 15 %. Der demographische Wandel bildet sich hier im Kleinen ab.

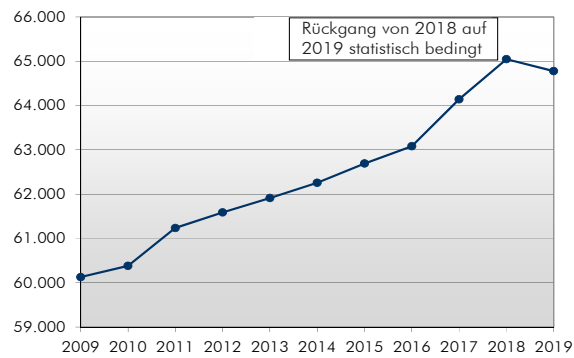
Einpersonenhaushalte

In allen innerstädtischen Bezirken finden sich sehr hohe Anteile von Einpersonenhaushalten (Abb. 15). So lag ihr Anteil im Jahr 2019 in den Bezirken Altstadt (01) bei 72 % und Markgrafenstadt (02) bei 70 %. Hier gibt es viele kleine Wohnungen, die vor allem von Einpersonenhaushalten nachgefragt werden, zum Beispiel Haushalten von Studierenden.

2.3 Entwicklung Wohnungsbestand

An der Statistischen Gebäudedatei werden regelmäßig Korrekturarbeiten vorgenommen. Die Abweichungen im Jahr 2019 zu Vorjahren sind zum Teil auf eine verbesserte Datenqualität zurückzuführen, was einen „Knick“ in der Kurve verursacht (Abb. 16). Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass es zu einer realen Abnahme zwischen 2018 und 2019 gekommen ist. Im Jahr 2019 gab es demnach 64.778 Wohnungen (Whg.) in Erlangen. Seit 2014 ist die Zahl der Wohnungen um 4,0 % bzw. 2.520 Whg. gestiegen. In den letzten zehn Jahren ist eine Zunahme um durchschnittlich 465 Wohnungen pro Jahr zu verzeichnen.

Die Bezirke mit den meisten Wohnungen sind der Anger (40), Röthelheim (30), Bachfeld (44), Schönhof (42) und Sebalbus (32) mit je mehr als 3.000 Wohnungen (Abb. 17). Hier

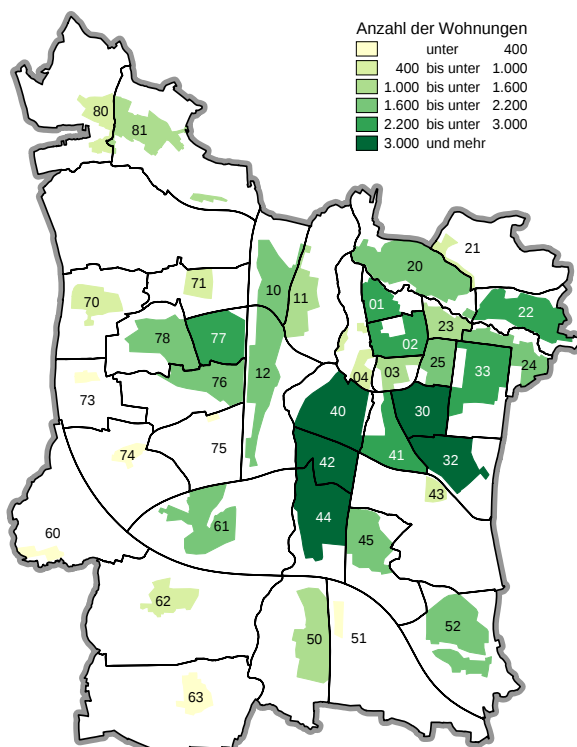


Anzahl der Wohnungen 2009 – 2019. (Abb. 16)

finden sich vor allem mehrgeschossige Wohngebäude mit Wohnungen von kleiner und mittlerer 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 40 %, 29 % und 15 %. 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.

Wohnungsbestand in den statistischen Bezirken am 31.12.2019. (Abb. 17)



Baugenehmigungen

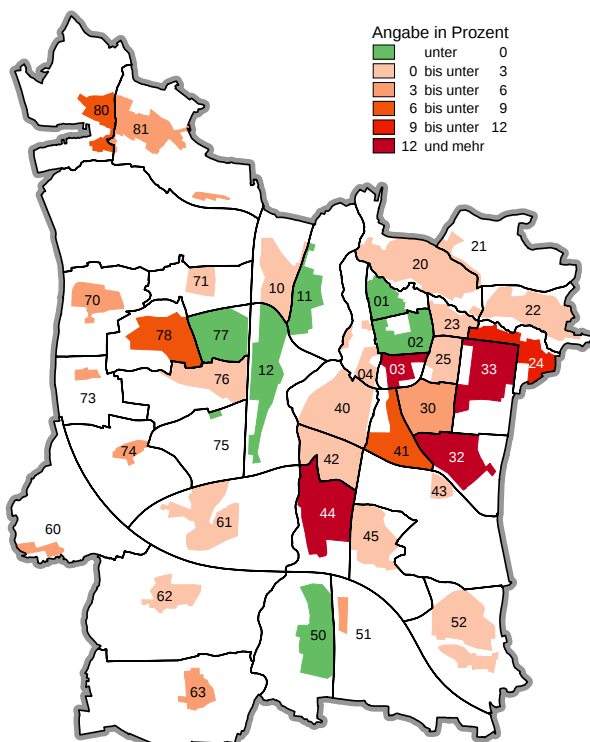
12,1 % der genehmigten Wohnungen im Jahr 2019 waren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Jahr 2018 lag der Anteil bei nur 7,7 %. Bei den Baugenehmigungen ist seit einigen Jahren eine Tendenz zu Geschosswohnungsbau zu verzeichnen.

Im Jahr 2018 wurden 697 neue Wohnungen genehmigt, 2019 sank die Zahl dann auf 413 genehmigte neue Wohnungen. Davon waren 77,9 % bzw. 363 Whg. Geschosswohnungen (Whg. in Gebäuden mit 3 oder mehr Whg.) und 12,1 % bzw. 50 Whg. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insgesamt schwankt die Zahl der Baugenehmigungen deutlich (Abb. 19). Eine hohe Zahl an Baugenehmigungen ist oft in einem einzigen großen Bauprojekt bzw. Baugebiet begründet.

In den letzten 10 Jahren wurden durchschnittlich gut 600 neue Wohnungen pro Jahr genehmigt, davon waren 84 % bzw. über 500 Whg. Geschosswohnungen und 16 % bzw. knapp 100 Whg. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Veränderung des Wohnungsbestandes
in den statistischen Bezirken von 2014 bis 2019. (Abb. 18)



Baufertigstellungen

2019 wurden 766 neue Wohnungen fertiggestellt (Abb. 20). Davon waren 93 % bzw. 713 Whg. Geschosswohnungen und 7 % bzw. 53 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 525 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Davon waren ca. 81 % Geschosswohnungen und ca. 19 % 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.

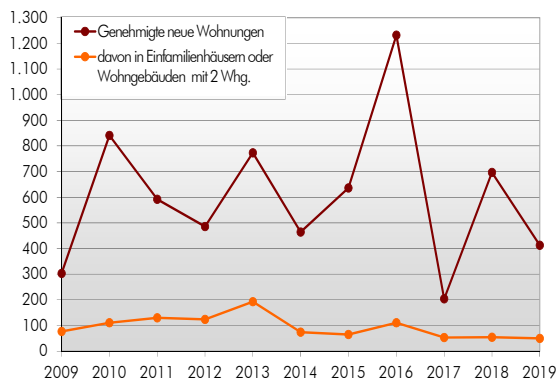
Zusätzliche Wohnungen entstehen durch Umbaumaßnahmen wie Aufstockungen oder dem Ausbau von Dachgeschossen.

Leerstand von Wohnungen

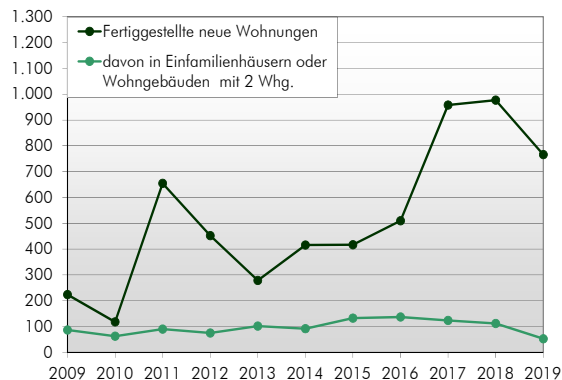
Für die Stadt Erlangen gibt es aktuell keine Statistik zum Wohnungsleerstand.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien ist in Erlangen von keinem strukturellen Leerstand auszugehen. Mittel- bis langfristig leerstehende Wohnungen werden in ihrer Anzahl als sehr gering geschätzt. Ein Wohnungsleerstand ist in Erlangen in der Regel kurzfristig, zum Beispiel aufgrund eines Mieterwechsels oder einer Renovierung. Diese sogenannte Fluktuationsreserve ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich.

Um den Wohnungsleerstand im gesamten Stadtgebiet statistisch erfassen und beobachten zu können, gäbe es verschiedene Methoden, die sich jedoch in der Vollständigkeit



Baugenehmigungen von Wohnungen 2009 - 2019. (Abb. 19)



Baufertigstellungen von Wohnungen 2009 - 2019. (Abb. 20)

der gewonnenen Daten, der Verlässlichkeit und dem Aufwand deutlich unterscheiden. Eine Möglichkeit, die bereits von zahlreichen Kommunen angewandt wurde, ist die Nutzung von Versorgerdaten, meistens Stromversorgern oder auch Wasserwerken. Bei dieser Methode wird davon ausgegangen, dass ein Wohnungsleerstand vorliegt, falls in einer Wohnung/ einem Gebäude innerhalb eines gewissen Zeitraums kein Strom oder Wasser verbraucht wurde. Die Mitwirkungsbereitschaft der Versorgungsunternehmen ist hierfür ebenso erforderlich wie die Prüfung und Einhaltung des Datenschutzes.

Wohngebäude

In Erlangen gab es 2019 19.354 Wohngebäude, darunter waren rund 14.200 Ein- und Zweifamilienhäuser und rund 5.100 Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen.

Dazu kommen rund 720 Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden, jedoch mindestens eine Wohnung enthalten (gewerbliche Nutzfläche größer als Wohnfläche).

Ein- und Zweifamilienhäuser

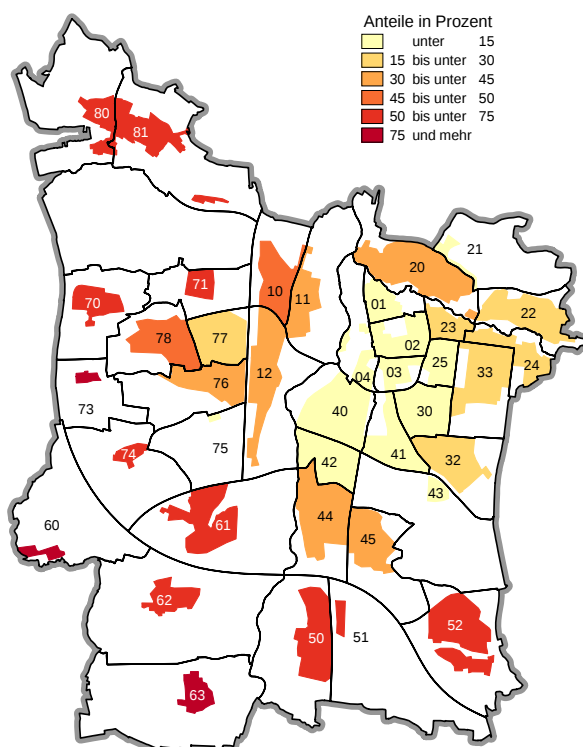
26 % aller Wohnungen in Erlangen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Ihr Anteil variiert sehr stark innerhalb der Stadtbezirke (Abb. 21). So ist er in der Innenstadt und in den innenstadtnahen Bezirken mit teilweise deutlich unter 10 % erwartungsgemäß niedrig. Dagegen haben die ländlich geprägten Ortsteile Häusling (73), Neuses (60), Hüttendorf (63), Kosbach (70), Kriegenbrunn (62) und Steudach (74) mit 73 % und bis zu 89 % einen sehr hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Auch die bevölkerungsstarken Ortsteile Eltersdorf (50) und Tennenlohe (52) weisen mit 64 % bzw. 56 % hohe Anteile auf. Hier sind seit den 1960er Jahren große Einfamilienhausgebiete entstanden, zum Teil in dichter Reihenhausbauung.

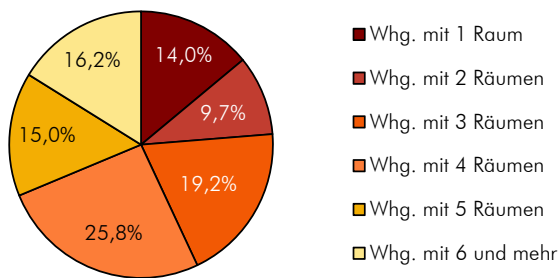
Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume

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

Anteil der Whg. in Ein- und Zweifamilienhäusern* am Wohnungsbestand in den statistischen Bezirken am 31.12.2019. (Abb. 21)



* Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen



Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume in % des Gesamtbestandes am 31.12.2019. (Abb. 22)

Mit 45 % haben beinahe die Hälfte der Wohnungen eine mittlere Größe mit drei bis vier Räumen. 31 % sind große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (Abb. 22).

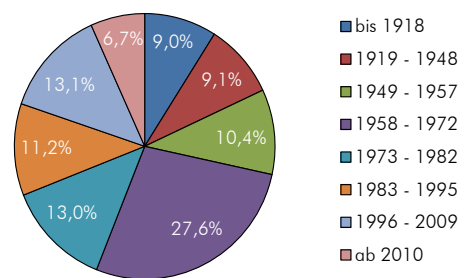
In der Innenstadt und den innenstadtnahen Bezirken gibt es besonders viele kleine Wohnungen, die häufig von Studierenden und Einpersonenhaushalten nachgefragt werden. Die Außenbezirke im Stadtwesten und Stadtsüden, die überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, weisen dagegen einen entsprechend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

Baualter von Wohngebäuden

9 % der Wohngebäude in Erlangen sind vor 1918 errichtet worden, ebenso wie im Zeitraum zwischen 1919 und 1948. Weitere 10 % der Wohngebäude haben ihre Entstehungszeit zwischen 1949 und 1957. Im Zeitraum von 1958 bis 1972 entstanden 28 % der Wohngebäude und zwischen 1973 und 1982 weitere 13 % (Abb. 23).

Desweiteren wurden 11 % der Wohngebäude zwischen 1983 und 1995 und 13 % der Wohngebäude zwischen 1996 und 2009 errichtet. 7 % entstanden seit dem Jahr 2010.

In den Zeitraum von 1958 und 1982 fallen Stadterweiterungen und Siedlungsbau großen Maßstabs, mit denen die damals vorhandenen Engpässe in der Wohnraumversorgung beseitigt wurden. Erlangen ist demnach in vielen Stadtteilen durch Gebäude aus dieser Zeit geprägt.



Wohn- und Nichtwohngebäude (mit Wohnungen) nach Baualter in % des Gebäudebestandes am 31.12.2019. (Abb. 23)

Wohnflächenversorgung

Die Wohnflächenversorgung lag im Jahr 2019 bei 40,8 m² Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz). In den letzten zwei Jahren ist die Wohnflächenversorgung leicht gestiegen.

Zukünftig ist von weiter sinkenden Haushaltsgrößen und bei Teilen der Bevölkerung von wachsenden Ansprüchen an die Wohnungsgröße auszugehen. Dies würde für eine weitere Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner sprechen. Dem entgegen stehen jedoch die hohen Immobilienpreise in Erlangen.

Es gibt große Unterschiede bei der Wohnflächenversorgung innerhalb des Stadtgebiets (Abb. 24): Die höchste Wohnflächenversorgung haben die Bezirke Industriehafen (75) mit 76 m², Meilwald (21) mit 73 m² und In der Reuth (71) mit 53 m².

Im Meilwald ist die durchschnittliche Wohnfläche so groß, weil dort für die Wohnflächenberechnung zum großen Teil die Einfamilienhäuser „Am Meilwald“ relevant sind. Der Bezirk In der Reuth besteht fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern. Im Bezirk Industriehafen gibt es kaum Wohngebäude, deshalb stellt dieser Bezirk einen Sonderfall dar.

Aber auch die Ortsteile im Stadtwesten wie Häusling (73), Kosbach (70), Neuses (60), und Kriegenbrunn (62) weisen mit 48 bis 49 m² Wohnfläche je Einwohner ebenso wie der Burgberg (20) mit 49 m² 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 38 m² Wohnfläche je Einwohner leicht unterdurchschnittlich. Hier wohnen viele Familienhaushalte mit zwei und mehr Kindern. Mittel- bis langfristig wird, aufgrund des Auszugs der Kinder und des damit einhergehenden Wandels der Haushaltsstrukturen von Familien- zu Paarhaushalten, die Wohnflächenversorgung steigen.

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

Belegungsdichte

Im Jahr 2019 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

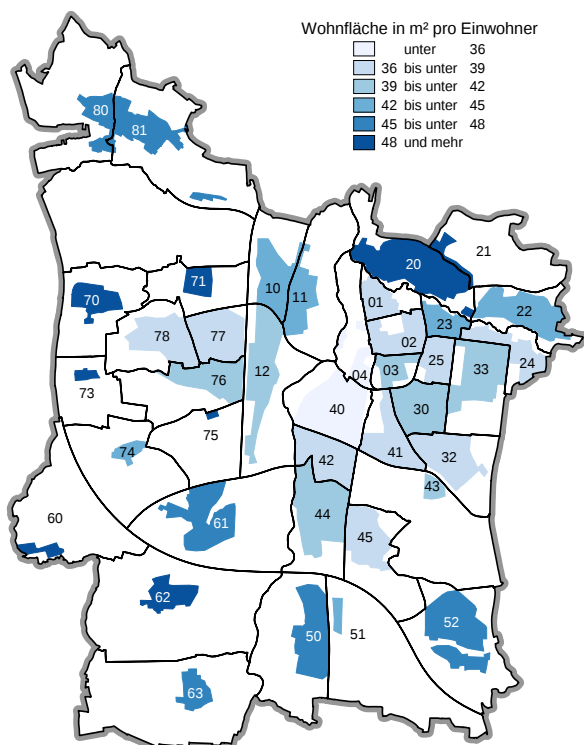
auszugehen, da für die Zukunft von einer weiteren Zunahme der Einpersonenhaushalte ausgegangen wird.

In der Altstadt (01) und der Markgrafenstadt (02) finden sich mit 1,3 und 1,4 Einwohnern je Wohnung, die niedrigsten Belegungsdichten in Wohngebieten (Abb. 25). Hier gibt es viele kleine Wohnungen und einen sehr hohen Anteil an Einpersonenhaushalten.

Überdurchschnittlich hohe Belegungsdichten finden sich in den Stadt- und Ortsteilen im Stadtwesten - z. B. in Büchenbach West (78) mit 2,6 EW je Whg sowie Häusling (73) und Steudach (74) mit 2,5 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 hohen Anteil an Familienhaushalten mit mehreren Kindern.

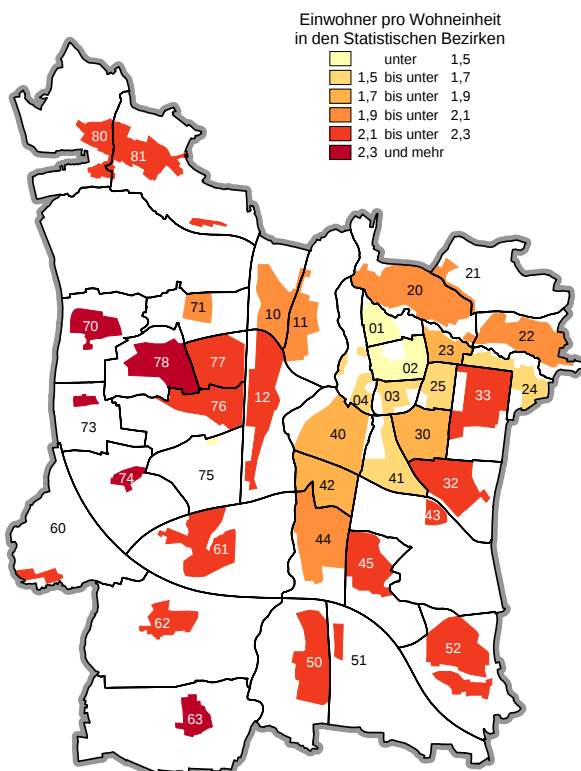
In neu errichteten Einfamilienhäusern leben aktuell im Durchschnitt 3,3 Einwohner und in neu errichteten Geschosswohnungen 1,2 Einwohner.

Wohnfläche in m² je Einwohner* in den statistischen Bezirken am 31.12.2019. (Abb. 24)



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

Einwohner je Wohneinheit* in den statistischen Bezirken am 31.12.2019. (Abb. 25)



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

3. Mietwohnungsmarkt

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. Im regionalen Vergleich mit den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth weist Erlangen die höchsten Mietpreise auf (Quelle: IVD Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth).

Preisentwicklung

Die Mietpreise sind in Erlangen jahrelang deutlich gestiegen. Mit dieser Entwicklung war Erlangen nicht alleine. Auch in den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth und in vielen Ballungszentren Deutschlands führten Wandlungsgewinne zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen, verbunden mit steigenden Preisen auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Mietpreise bei Neuvermietungen sind in Erlangen in den letzten zwei Jahren erneut leicht gestiegen. Die Steigerungsraten schwächen sich inzwischen jedoch auf hohem Niveau ab und im Mietsegment von Häusern zeichnen sich stabilisierende Preise ab.

Nach der Fortschreibung des Erlanger Mietpreisspiegels auf Basis des Verbraucherpreisindex beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Erlangen 8,37 Euro pro m² Wohnfläche im Jahr 2019. Seit dem Jahr 2009 ist die Durchschnittsmiete in Erlangen von 6,61 Euro pro m² um 27 % gestiegen (durchschnittlich 2,7 % pro Jahr).

Der Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth des Immobilienverband Deutschlands (IVD) nennt für Wohnungen mit gutem Wohnwert in Erlangen für den Zeitraum Herbst 2019 bis Frühjahr 2020 Preise, die bei durchschnittlich 12,20 Euro/m² liegen. In die Erhebung des IVD 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 10,10 € Euro/m² und somit einen um ca. 21 % geringeren Preis als in Erlangen.

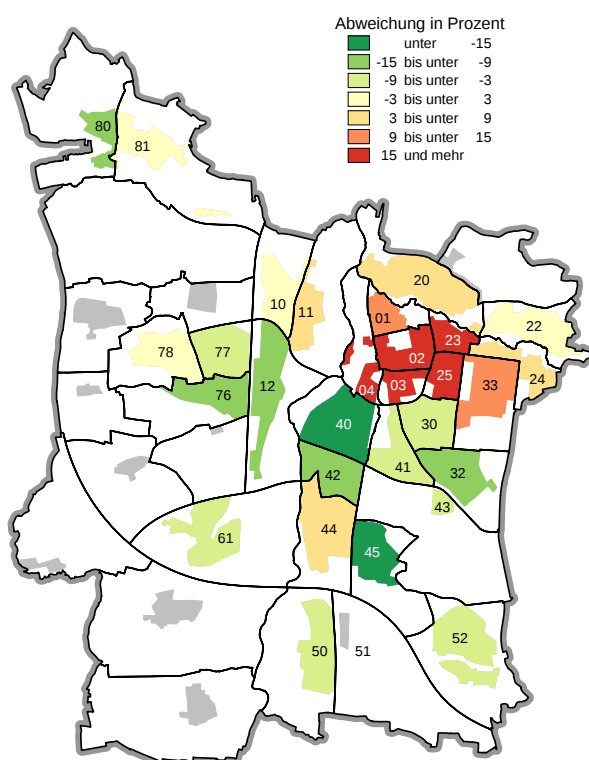
Mietpreisniveau in den Bezirken

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 Loewenich (23) und Stubenloh (25) zeigen Abweichungen zwischen 11 % und mehr als 21 % 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 Wohnsied-

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



lungen zur Zeit des großen Stadtwachstums in den 1950er – 1970er Jahren entstanden sind: Anger (40), Schönfeld (42), Rathenau (41) und Röthelheim (30). 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 Bierlach (45) und Anger (40) die niedrigsten Mietpreise.

Größter Anbieter GEWOBAU

Mit 8.352 Wohnungen gehören 13 % des Gesamtbestandes der Wohnungen in der Stadt Erlangen der GEWOBAU Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH. Mit 3.964 Wohnungen ist annähernd die Hälfte des Wohnungsbestandes der GEWOBAU Erlangen vergabegebunden, wobei 2.769 Mietwohnungen staatlich gefördert sind. Damit sind rund 88 % aller staatlich geförderten Mietwohnungen in Erlangen im Eigentum der GEWOBAU Erlangen.

Mit ihrem großen Wohnungsbestand übernimmt die GEWOBAU Erlangen eine wichtige und gestaltende Rolle bei der Sicherstellung der Wohnraumversorgung. Die Durchschnittsmieten der Wohnungen der GEWOBAU Erlangen liegen mit 5,56 Euro / m² Kaltmiete unter den Kosten, die z.B. für Bezieher von ALG II oder Grundsicherung bezahlt werden. Die Wohnungen sind damit für breite Schichten der Bevölkerung attraktiv. Dies zeigt auch die nahezu erreichte Vollvermietung. Im Jahr 2019 betrug die Leerstandsquote 0,56 % und es waren rund 2.000 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 wie in den vergangenen Jahren auf den Wohnungsneubau. Das Unternehmen plant im Rahmen der Initiative „Fair Wohnen“ bis Ende 2024 die Errichtung von rund 2.000 neuen geförderten bzw. preisgünstigen Wohnungen vor allem durch Nachverdichtung im Bestand. Mit rund 1.000 neuen Wohnungen werden bis Ende 2020 bereits zahlreiche Projekte realisiert sein, u.a. die Neubauten Am

Erlanger Weg, im Waldsportpark, Brüxer Straße, Hertleinstraße, Junkersstraße sowie die Doppelaufstockungen, Sanierungen und ein Ersatzneubau in der Housing Area. Weitere Wohnungen sind in Planung bzw. entstehen in einem Ersatzneubau in der Johann-Jürgen-Straße, in der Odenwaldallee und im Baugebiet 412.

Darüber hinaus wurde gemeinsam mit acht Umlandgemeinden die GEWOland GmbH gegründet, um weiteren bezahlbaren Wohnraum im Landkreis zu errichten. Die ersten Projekte in Spardorf, Baiersdorf und Röttenbach sind bereits in Umsetzung. Weitere Projekte sind in Uttenreuth, Heßdorf und Weisendorf geplant.

Der Bau von neuen Wohnungen im Umland von Erlangen kann zu einer Entlastung des Erlanger Wohnungsmarktes beitragen.

3.2 Wohngeld

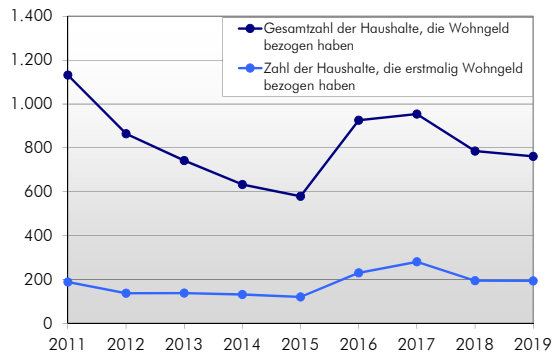
Das Wohngeld wird zur wirtschaftlichen Sicherung eines angemessen und familiengerechten Wohnens für Haushalte mit niedrigem Einkommen gewährt.

Hier kommt dem Wohngeld eine wichtige sozialpolitische Bedeutung zu, da es ein wesentlicher Beitrag zur Senkung der Mietbelastung ist.

Wohngeld wird als Mietzuschuss für Mieter einer Wohnung oder als Lastenzuschuss für Eigentümer eines selbstgenutzten Wohneigentums gewährt. Maßgeblich für den Bezug von Wohngeld sind die Anzahl der Haushaltsmitglieder, das Haushaltseinkommen, die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung bei selbstgenutzten Eigenheimen. Auf Wohngeld besteht bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ein Rechtsanspruch, der auf Antrag bei der Wohngeldbehörde der Stadt Erlangen gewährt wird.

Die Ausgaben für Wohngeld werden je zur Hälfte vom Freistaat Bayern und vom Bund getragen, die Auszahlung erfolgt über die Wohngeldbehörde der Stadt Erlangen.

Im Jahr 2019 haben rund 761 Haushalte Wohngeld bezogen, das sind 1,3 % aller HH



Wohngeldempfänger 2011 - 2019. (Abb. 27)

in Erlangen. Rund 193 Haushalte bezogen Wohngeld erstmalig (Abb. 27). Die im Jahr 2019 ausbezahlten Wohngeldleistungen beliefen sich auf insgesamt fast 1 Million Euro (Abb. 28).

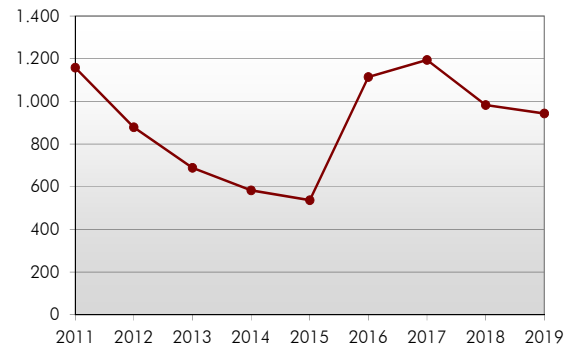
Aufgrund der am 01.01.2020 in Kraft getretenen Wohngeldreform ist in Zukunft mit einem Anstieg der leistungsberechtigten Haushalte zu rechnen. Insbesondere die alle zwei Jahre stattfindende Anpassung der Wohngeldleistungen an die Entwicklung von Mieten und Einkommen und die daraus resultierende regelmäßige Erhöhung des Wohngeldes begründen diese Annahme.

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



Wohngeldleistungen in Tsd. Euro 2011 - 2019. (Abb. 28)

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 2018 und 2019 wurde vom Freistaat Bayern der Neubau von insgesamt 488 Mietwohnungen in den Bezirken Röthelheimpark (33), Büchenbach (78), Rathenau (41), Bierlach (45) und Anger (40) mit der Bewilligung von Darlehen in Höhe von über 57 Mio. Euro gefördert. Der Zuschuss lag bei 8,4 Mio. Euro. Durch das Bayerische Wohnungsbauprogramm wurden in den Jahren 2018 und 2019 erheblich höhere Darlehen und Zuschüsse als in den vergangenen Jahren bewilligt.

Außerdem wurde die Anpassung von insgesamt 31 Mietwohnungen für Menschen mit Behinderungen und Schwerkranken durch Baudarlehen in Höhe von 256.000 € gefördert. Die Wohnungen verteilten sich über das gesamte Stadtgebiet.

Ebenfalls wurde die Schaffung von 10 Wohnheimplätzen im Bezirk Rathausplatz (03) durch Ausbau und Erweiterung von Dachgeschossen mit einem leistungsfreien Baudarlehen gefördert.

Zudem wurde die Modernisierung von 45 Mietwohnungen in Bierlach (45) und 10 Mietwohnungen in Sieglitzhof (22) gefördert.



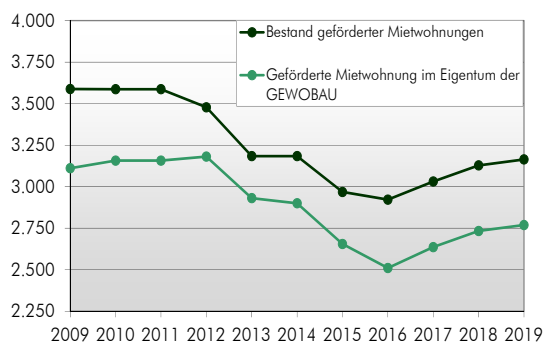
Neubau Nürnberger Straße. (Abb. 29)

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 geförderten 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 (Abb. 30). Trotzdem ist die Zahl im Vergleich zum Jahr 2009 um 11,8 % bzw. 424 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 fal-

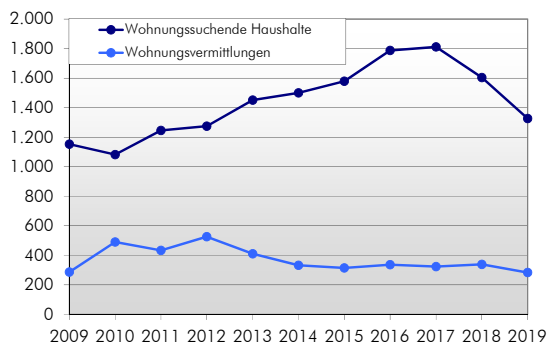


Anzahl geförderte Mietwohnungen 2009 - 2019. (Abb. 30)

len. Erfreulicherweise sind jedoch zahlreiche Vorhaben für geförderte Mietwohnungen in Planung und zum Teil im Bau (siehe Abb. 29 und 32). Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass der Stadtrat im Jahr 2014/2018 eine Quote für geförderten Mietwohnungsbau beschlossen hat. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten ab 24 Wohneinheiten wurde ab 2014 ein Anteil von zunächst 25 % und ab 2018 von 30 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert.

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 2019 insgesamt 3.164 geförderte Mietwohnungen, davon 2.460, die nach dem 1. - 3. Förderweg (ehemals klassische Sozialwohnungen) gefördert wurden, 561 EOF-geförderte Mietwohnungen und 143 Wohnungen des Bayerischen Modernisierungsprogramms. Die Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen in Erlangen übertrifft das Angebot bei Weitem. Im Jahr 2019 waren 1.326 berechnete Haushalte als wohnungssuchend vorgemerkt (Abb. 31).



Wohnungssuchende Haushalte und Wohnungsvermittlungen im geförderten Mietwohnungsbau 2009 - 2019. (Abb. 31)

Nur 21 % dieser Haushalte (283 HH) konnte eine entsprechende Mietwohnung vermittelt werden. Vor allem für Familien ab vier Personen gestaltet sich die Vermittlung einer Wohnung schwierig.

Der Rückgang der Anträge auf geförderten Wohnraum geht jedoch nicht auf einen entsprechend rückläufigen Bedarf zurück oder darauf, dass der Bestand an gefördertem Mietraum in gleichem Maße gewachsen wäre.

Ein maßgeblicher Grund für diese Entwicklung ist die geringe Zahl an zu vermittelnden Wohnungen und die daraus resultierenden langen Wartezeiten insbesondere für große Wohnungen. Dies ist u. a. bedingt durch die „Immobilität“ der Bewohnerschaft großer Wohnungen, die häufig auch bei persönlich verringertem Bedarf wenig Bereitschaft zeigen, in kleinere Wohnraum umzuziehen, da auch hierfür die Angebotsmieten hoch sind. Daraus folgt eine zu geringe Fluktuation und oftmals müssen Antragsteller Jahre auf ein Angebot warten und verzichten daher auf eine erneute Antragstellung.

Weiter führte eine Bereinigung des Fallbestandes zu einer Verbesserung der Daten-

qualität und zu einem Rückgang der Antragszahlen für geförderten Wohnraum.

Auch im Jahr 2020 ist zunächst von einem weiteren Rückgang der Antragszahlen auszugehen, da einige neue Wohnungen bezugsfertig werden. Dennoch sind (Stand 31.12.2019) noch ca. 1.326 Antragsteller unversorgt.

Innerhalb der derzeit insgesamt rückläufigen Gesamtantragszahl ist jedoch eine Steigerung der Anzahl der wirklich dringenden Fälle (i.d.R. drohende Obdachlosigkeit) zu beobachten.

Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Auch im Jahr 2019 wurde Erlangen vom Freistaat Bayern als „Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ ausgewiesen.

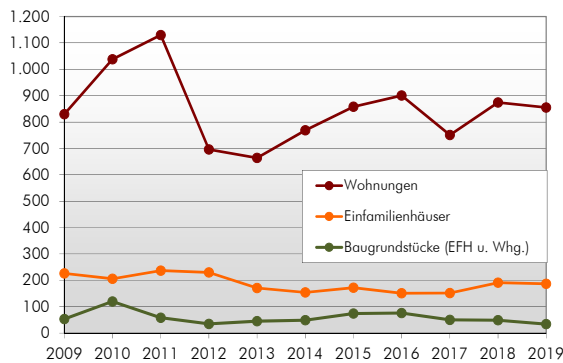
Der Stadt Erlangen wird damit das Recht eingeräumt, für frei werdende Sozialwohnungen berechnete Mieter zu benennen. Die Stadtverwaltung verfügt damit über ein unverzichtbares wohnungspolitisches Instrument, um auf die angemessene Unterbringung von Haushalten mit geringem Einkommen Einfluss zu nehmen.

Wohnbauprojekt	Träger	Geförderte Wohnungen (ca.)
Housing Area (Aufstockung)	GEWOBAU	180
Schenkstraße Neubau	GEWOBAU	80
Junkersstraße	GEWOBAU	30
Odenwaldallee	GEWOBAU	60
Johann-Jürgen-Straße	GEWOBAU	91
Goeschelstraße	Joseph-Stiftung	42
Goeschelstraße	ESW	58
Isarstraße	Dawonia (ehem. GBW)	170
Quartier JaminPark	Dawonia (ehem. GBW)	159
Nahversorgung Odenwaldallee	Bauwerke Liebe&Partner	21
Gleiwitzer Straße	Schultheiß Projektentwicklung	23
Sieboldstraße	ARGE Erlangen Sieboldstraße	90
Büchenbach, Baugebiet 412	Joseph-Stiftung	24
Büchenbach, Baugebiet 412	GEWOBAU	49
Büchenbach, Baugebiet 412	PROJEKT BAUART	23

In Planung bzw. Bau befindliche geförderte Wohnungen in Erlangen (Stand 31.12.2019). (Abb. 32)

4. Wohneigentumsmarkt

4.1 Entwicklung Wohneigentumsmarkt



Vertragszahlen nach Immobiliengruppen 2009 - 2019.
(Abb. 33)

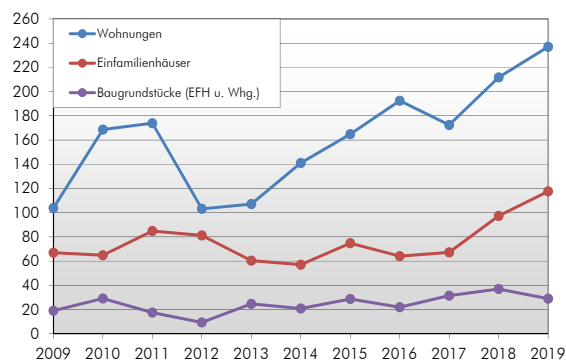
Die Nachfrage nach Immobilien in Erlangen ist sehr hoch. Erlangen besitzt im Vergleich mit anderen deutschen Städten eine hohe Arbeitsplatzzentralität. Viele gut bezahlte Arbeitnehmer drängen auf den Immobilienmarkt (z. B. von Siemens und der Universität).

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 weiten Teilen Deutschlands und insbesondere in den Ballungszentren steigende Immobilienpreise zu verzeichnen.

Ein Grund ist die allgemein günstige wirtschaftliche Lage Erlangens. Zudem entscheiden sich viele Anleger aufgrund niedriger Zinsen in Immobilien als „Betongold“ zu investieren. Das knappe Angebot und die hohe Nachfrage nach Immobilien in Erlangen führen zu steigenden Preisen.

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. Preisdämpfend wirken kann z. B. eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (siehe Seite 32).



Geldumsätze nach Immobiliengruppen 2009 - 2019
in Mio Euro. (Abb. 34)

Beobachtungen des Immobilienmarktes

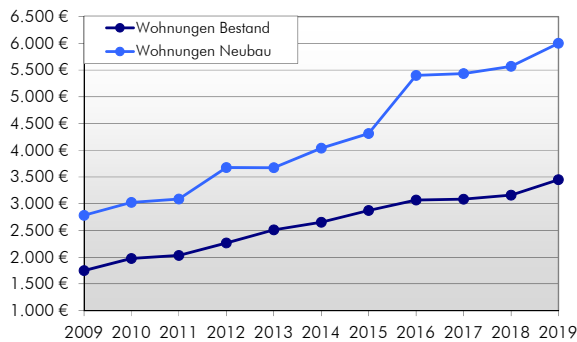
Die unabhängige Beobachtung des Immobilienmarktes durch die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen wurde durch den Gesetzgeber ins Leben gerufen. Mit der Führung der Kaufpreissammlung aller getätigten Grundstücks- und Immobilienkaufverträge existiert ein Datenbestand als Basis, dessen Auswertung es erlaubt, den Immobilienmarkt für jedermann transparenter zu machen. Der großen Bedeutung für die Volkswirtschaft und dem damit verbundenen allgemeinen Interesse am Geschehen auf dem Immobilienmarkt wird somit Rechnung getragen.

Im Folgenden werden zentrale Auswertungen aus der Kaufpreissammlung – bezogen auf Wohnbauland und Wohnimmobilien – dargestellt. Mit dem „Immobilienmarktbericht Erlangen 2020“ der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist aktuell auch ein ausführlicher Bericht über das Immobilienmarktgeschehen in der Stadt Erlangen zwischen 2015 und 2019 in der Entstehung.

Vertragszahlen und Geldumsätze

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses sind in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt rund 850 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 2010/2011 und 2015/2016 hängen im Wesentlichen mit Grundstücksverkäufen der Stadt Erlangen im



Preisentwicklung Wohnungen 2009 - 2019
Kaufpreis pro m² Wohnfläche. (Abb. 35)

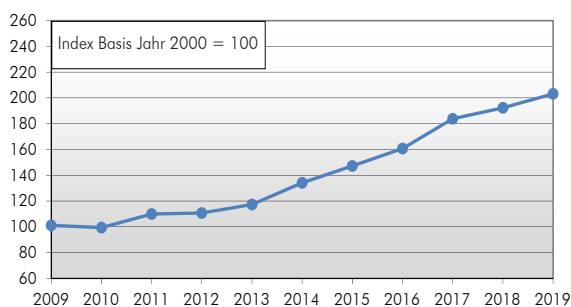
Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II zusammen (Vermarktung der Baugebiete 410 und 411). Die meisten Grundstücke des Baugebiets 412 wurden im Jahr 2019 vergeben.

In den letzten 10 Jahren wurden im Durchschnitt Wohnungen im Wert von 161 Mio. Euro, Einfamilienhäuser im Wert von 76 Mio. Euro und Baugrundstücke im Wert von 24 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 120 % überproportional zu den Vertragszahlen mit rund 29 %. Dies ist ein klares Indiz für steigende Immobilienpreise.

Preisentwicklung von Wohnungen

Die Preise für Bestandswohnungen sind in den letzten 10 Jahren um 97 % gestiegen (Abb. 35). Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses kostete eine Bestandswohnung mit rd. 80 m² Wohnfläche (Spanne 70 m² - 90 m²) im Jahr 2019 ca. 3.450 Euro pro m² Wohnfläche (Abb. 36). Für eine vergleichbare Wohnung im Neubau wurden in Erlangen im Jahr 2019



Bodenpreisindex individuelles Wohnbauland 2009 - 2019.
(Abb. 37)

	Whg. Bestand	Whg. Neubau
Preisspanne (abhängig von Lage, Ausstattung und allgemeinem Zustand)	1.550 - 5.950	4.700 - 7.100
Ø-Preis 2019	3.450	6.000

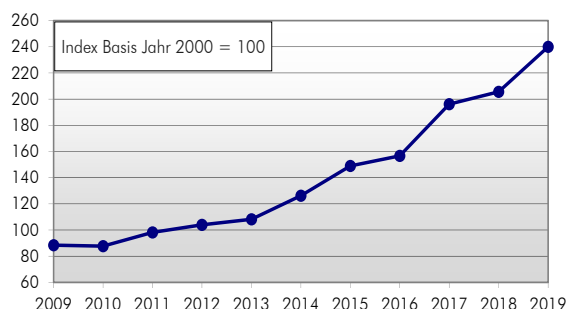
Kaufpreise für Wohnungen im Jahr 2019
in Euro pro m² Wohnfläche. (Abb. 36)

rund 6.000 Euro pro m² Wohnfläche bezahlt. Der Preisanstieg bei Neubauwohnungen liegt in den letzten 10 Jahren bei 116 %, die Preise haben sich somit in diesem Zeitraum mehr als verdoppelt. Allein zwischen 2015 und 2016 lag der Preisanstieg bei 25 % 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 2009 und 2019 um rund 100 % gestiegen sind. In den letzten zwei Jahren liegt der Preisanstieg bei rund 10 % (Abb. 37). Es scheint seit 2017 eine leichte Abflachung der Preissteigerungen in diesem Segment einzutreten.

Noch höhere Preisanstiege zeigen sich bei Wohnbauland für Geschosswohnungsbau. So entwickelten sich die Preise zwischen 2009 und 2019 mit einer Steigerungsrate von rund 170 %. Aufgrund der geringen Verkaufszahlen von Wohnbauland für Geschosswohnungsbau im Jahr 2019 kann jedoch keine abschließende repräsentative Aussage für dieses Jahr getroffen werden. Zwischen 2009 und 2018 lag die Steigerungsrate bei 133 % (Abb. 38).



Bodenpreisindex Geschosswohnbau 2009 - 2019.
(Abb. 38)

Nach der Kaufpreissammlung hatte im Jahr 2019 ein Baugrundstück für Geschosswohnungsbau in guter Lage einen Wert von ca. 800 – 1.050 Euro pro m² und ein Baugrundstück für Einfamilienhausbau in guter Lage einen Wert von ca. 700 – 1.050 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.

Bei einer unvermindert hohen Nachfrage ist das Preisniveau sowohl bei Wohnungen, als auch bei Wohnbauland nochmals gestiegen. Die Preiszuwächse fielen sogar zum Teil unabhängig von Lage und Qualität der Objekte besonders hoch aus.

Die Entwicklung der Verkäufe von Baugrundstücken in den Teilmärkten für individuelle Wohnbebauung und Geschosswohnungsbau ist auf einem Niedrigstand angekommen. Die Angebotsknappheit wird überdeutlich, weil aktuell im Stadtgebiet keine großflächigen Baulandflächen mehr in der Vermarktung stehen. Im Wesentlichen findet der individuelle Wohnungsbau und der Geschosswohnungsbau aktuell auf Baulücken bzw. auf freigelegten Bestandsgrundstücken statt.

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.

Aufgrund der hohen Kaufpreise von Wohnimmobilien in Erlangen ist es vielen Schwellenhaushalten nicht möglich, ein entsprechendes Eigenheim zu erwerben.

Förderung des Freistaats

In den Jahren 2018 und 2019 wurde der Neubau von lediglich 5 Wohneinheiten mit Darlehen von rund 800.000 Euro und Kinderzuschüssen in Höhe von 7.500 Euro gefördert.

Der Zweiterwerb von insgesamt 9 Wohneinheiten wurde mit Darlehen von rund 1,37 Mio. Euro, Kinderzuschüssen in Höhe von 40.000 Euro und ergänzenden Zuschüssen in Höhe von 60.000 € gefördert.

Bei 14 Wohneinheiten wurde die Anpassung von Eigenwohnraum für Menschen mit Behinderung und Schwerkranke mit Zuschüssen von insgesamt rund 118.000 Euro gefördert.

Förderung der Stadt

Die Stadt Erlangen zahlte in den Jahren 2018 und 2019 in 5 Fällen als Baukostenzuschüsse an kinderreiche Familien insgesamt 39.000 Euro aus.

In einem Fall wurden als Baukostenzuschuss für Schwerbehinderte ca. 2.600 Euro ausgezahlt.

Quote für geförderten Eigenheimbau

In Erlangen wird bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten seit dem Jahr 2014 ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser) für den geförderten Eigenheimbau gesichert. Voraussetzung hierfür ist, dass das Baugebiet mindestens 16 Doppel- und/oder Reihenhäuser umfasst.

Bisher gibt es noch kein abgeschlossenes Wohnbauprojekt, bei dem die Quote für geförderten Eigenheimbau umgesetzt wurde. Es sind jedoch Projekte in Häusling, Steudach und der Noetherstraße in Planung.

5. Teilmärkte und Teilbereiche

5.1 Wohnen im Alter

Die Altersphase der Menschen in Deutschland dehnt sich aufgrund der steigenden Lebenserwartung immer weiter aus. Dabei wird die Lebensweise älterer Menschen immer vielfältiger. Ältere Menschen können daher heute nicht mehr als einheitliche Gruppe wahrgenommen werden.

Im Jahr 2019 waren rund 20.750 Personen in Erlangen 65 Jahre oder älter. Im Vergleich zu 2017 ist dies ein leichter Anstieg um nominal rund 150 Personen bzw. 0,7 %.

Die Gruppe der 80-Jährigen und Älteren wird immer größer. 7.072 Personen waren im Jahr 2019 80 Jahre und älter. Im Vergleich zu 2017 liegt ein Anstieg um etwa nominal 540 Personen bzw. 8,3 % vor.

Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung war mit 18,2 % etwas niedriger als im Jahr 2017. Dies ist im Wesentlichen auf die hohen Zuzugsraten von jungen Menschen zurückzuführen.

Rund 57 % der 65-Jährigen und Älteren lebten 2019 in Paarhaushalten und rund 32 % in Einpersonenhaushalten. 6 % lebten in Heimen. Von den 80-Jährigen und Älteren lebten nur noch 42 % in Paarhaushalten. Dagegen lebten 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 der Stadt Erlangen geht davon aus, dass sich die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Erlangen bis zum Jahr 2035 im Vergleich zu 2019 um

etwa 13 % 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. In acht Büros im Stadtgebiet stehen städtische Seniorenbetreuer 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



Malteserstift St. Elisabeth. (Abb. 39)

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 ist bei der Vermarktung von städtischen Grundstücken für Wohnungsbau in der Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ der vorgesehene Anteil an barrierefreien Wohnungen regelmäßig ein wichtiges Kriterium bei der Grundstücksvergabe.

Wohnungen für Senioren und Pflegeplätze

Die Anzahl von Plätzen in der stationären und teilstationären Pflege wird neben der ambulanten Pflege im Rahmen der regelmäßigen Fortschreibung der Bedarfsermittlung erhoben. Neben der Bestandsaufnahme wird auch eine Bedarfsprognose erstellt. Hierzu gibt es einen gesonderten Bericht mit detaillierten Daten, der im Auftrag des Sozialamts vom Forschungsinstitut MODUS Wirtschafts- und Sozialforschung GmbH erarbeitet wurde.

Im Jahr 2019 gab es in Erlangen 742 Plätze für betreutes Wohnen in freifinanzierten Seniorenwohnanlagen. Diese umfassen sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen. Viele der Anlagen sind an ein Pflegeheim angegliedert. Ein Beispiel sind die 24 Wohnungen mit Service im neuen Malteserstift St. Elisabeth, mit dessen Bau im Jahr 2019 begonnen wurde (Abb. 39). In Erlangen gab es zum 31.12.2019 zudem 1.108 vollstationäre Pflegeplätze. Dazu kamen noch 40 Tagespflegeplätze. In allen Einrichtungen werden freie 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 aufgrund der Alterung der Gesellschaft voraussichtlich noch weiter erhöhen. Die Pflegeplatzbörse „Stadt Erlangen & Region“ (www.pflegeplatzboerse-erlangen.de) informiert über aktuell freie Plätze in der stationären und teilstationären Pflege sowie im Betreuten Wohnen.

5.2 Studentisches Wohnen

Im Jahr 2019 waren 28.897 Studierende an der Friedrich-Alexander-Universität (FAU) am Standort Erlangen eingeschrieben (Abb. 40).

Nach einigen Jahren mit deutlich gestiegenen Studierendenzahlen stabilisieren sich diese seit dem Jahr 2013 auf einem hohen Niveau von etwa 29.000 Studierenden. Dies zeugt von der Attraktivität Erlangens und der FAU als Studienort.

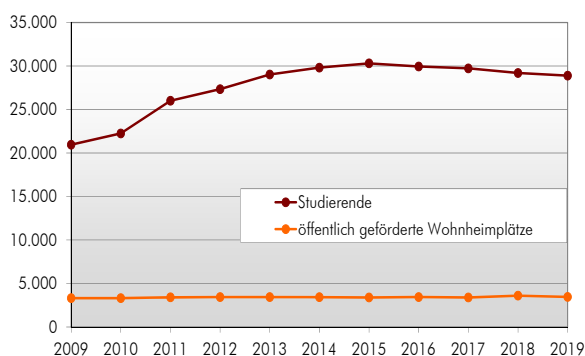
Viele Studierende fragen Wohnraum in Erlangen nach. Da die meisten Studienfächer im Wintersemester beginnen, ist vor allem im September/Oktober eine anhaltende Angebotsknappheit an Wohnraum für Studierende zu verzeichnen.

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 2019 rund 3.460 öffentlich geförderte Wohnheimplätze. Hier von gehörten 58 % dem Studentenwerk Erlangen-Nürnberg.

Die Wohnplatzquote lag 2019 bei 12 % und bleibt damit auf einem sehr niedrigen Stand. Seit dem Jahr 2009 ist die Zahl der Wohnheimplätze um nur 4,2 % bzw. 139 Plätze gestiegen,



Studierende und Wohnheimplätze in Erlangen 2009 - 2019. (Abb. 40)



Studentenwohnheim Alexandrinum, Walter-Flex-Straße/
Hofmannstraße. (Abb. 41)



Studentenwohnungen und Wohnungen auf dem sogenannten
Wassermann-Gelände, Jahnstraße. (Abb. 42)

wohingegen die Zahl der Studierenden um 38 % bzw. rund 8.000 zugenommen hat. Vor zehn Jahren lag die Wohnheimquote noch bei 15,8 %.

Das Studentenwerk reagierte auf diese Entwicklung u. a. mit dem Bau eines Studentenwohnheims im Bereich der Technischen Fakultät der FAU im Erlanger Süden mit rund 400 geförderten Wohnheimplätzen. Das letzte des aus sechs Einzelgebäuden bestehende Studentenwohnheim wurde im Jahr 2018 eröffnet.

Aktuell plant das Studentenwerk den Bau von ca. 40 neuen Studentenwohnungen am Lange-marckplatz.

Auch die Aufwertung von studentischem Wohnraum wurde angegangen. Im Jahr 2017 hat die Generalsanierung des ältesten Wohnheims in Erlangen, des Alexandrinums begonnen. Die Zimmer waren nicht mehr zeitgemäß und zu klein (8 m² pro Zimmer). Das Wohnheim wurde inzwischen wiedereröffnet (Abb. 41). Es sind zahlreiche Einzelapartments entstanden, außerdem Mutter-Kind-Apartments und Gruppenwohnplätze. Die Erhöhung der Wohnqualität führte hier jedoch zu einer Reduzierung um 60 Wohnheimplätze.

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. 42).

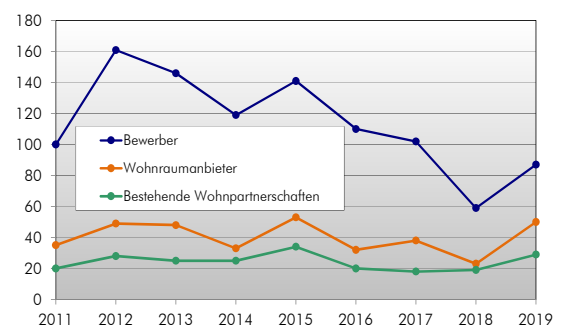
Für Projektentwickler ist der Bau von Studentenwohnungen durch Umbau, Aufstockung und Schließung von Baulücken auch aufgrund der niedrigeren Stellplatzquote für Studentenwohnungen interessant.

Die Studentenwohnungen werden in den meisten Fällen an Kapitalanleger verkauft. Der Gesamtaufpreis der Wohnungen ist aufgrund ihrer geringen Größe oftmals niedriger als der Preis anderer Anlageobjekte. Dadurch wird der Kreis potentieller Käufer deutlich größer. Gleichwohl ist der Preis pro m² Wohnfläche bei Studentenwohnungen in der Regel höher.

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, und einige entscheiden sich für diese Wohnform, z. B. aufgrund der angespannten Lage auf dem Erlanger Wohnungsmarkt und unter dem Aspekt, das Geld für eine eigene Unterkunft zu sparen.



Wohnen für Hilfe 2011- 2019. (Abb. 43)

Wohnen für Hilfe

Wohnen für Hilfe ist ein Projekt der Stadt Erlangen in Kooperation mit dem Studentenheimwerk 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. Vermieter sind überwiegend Senioren, die hierdurch Unterstützung im Alltag erhalten. Aber auch Familien, Menschen mit Behinderung oder Alleinstehende bieten Wohnraum im Rahmen dieses Projektes an.

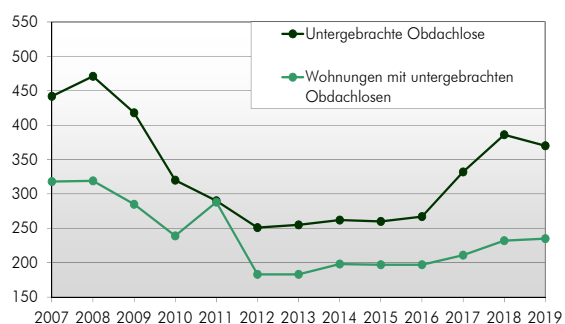
Jährlich werden durchschnittlich 24 Vermittlungen erfolgreich abgeschlossen. Auf einen Anbieter von Wohnraum kommen dabei aktuell ca. 1,7 studentische Bewerber (siehe Abb. 43). Von Seiten der Stadt wird deshalb weiteres Potenzial gesehen.

5.3 Obdachlose

Die Unterbringung von Obdachlosen ist eine öffentliche Pflichtaufgabe, die in die Zuständigkeit der Kommunen fällt. Zur Gruppe, der von der Obdachlosenverwaltung unterzubringenden oder zu beratenden Menschen zählen Personen, die tatsächlich keine dauerhafte Unterkunft haben oder unmittelbar von Wohnungsverlust bedroht sind.

Verfügungswohnungen

Im Jahr 2019 waren in Erlangen phasenweise über 400 Personen in Verfügungswohnungen in mehr als 30 Objekten untergebracht. Diese Objekte verteilen sich über das gesamte



Untergebrachte Obdachlose in Erlangen 2007 - 2019. (Abb. 44)



Obdachlosenunterkunft. (Abb. 45)

Stadtgebiet. Zum Stichtag 31.12.2019 wurden insgesamt 370 Personen bzw. 0,32 % der Einwohner Erlangens als obdachlos eingestuft (Abb. 44). Eine städtische Verfügungswohnung, in der obdachlose Menschen untergebracht werden, ist in Abbildung 45 dargestellt.

Sozialpädagogischer Dienst

Die Zahl der untergebrachten Obdachlosen hat sich bis 2012 deutlich reduziert. Dies ist auch auf die Bemühungen der Stadt Erlangen zurückzuführen, Obdachlose sozial in die Gesellschaft zu integrieren. Seit 2016 steigt die Zahl der untergebrachten Obdachlosen erneut, was dem bundesweiten Trend entspricht.

Bei der Verhinderung von Wohnungslosigkeit und der Betreuung von Bewohnern der Verfügungswohnungen bleibt die Arbeit des Sozialpädagogischen Dienstes ein wesentlicher Arbeitsschwerpunkt des Sozialamtes der Stadt Erlangen.

Vornehmlich liegt die Aufgabe in der Beratung und Betreuung von Personen, welche von Wohnungslosigkeit bedroht sind und der Sicherung des bestehenden Wohnraums. Knapp 500 Haushalte nehmen mittlerweile jährlich das Angebot der präventiven Beratung von Wohnungsnotfällen in Anspruch.

Räumungsklagen

Im Jahr 2019 sind der Stadt 98 Räumungsklagen bekannt geworden.

Oftmals konnte eine Räumung der Wohnung durch Unterstützung des Sozialpädagogischen Dienstes der Stadt Erlangen abgewendet werden.

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 Mai 2020 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. 1.600 bereits anerkannt. Rund 600 befinden sich noch im Asylverfahren bzw. sind geduldet. Der starke Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre in Erlangen ist teilweise auf die Anerkennung von Flüchtlingen zurückzuführen, da diese mit der Anerkennung in der Statistik berücksichtigt werden.

Die Geflüchteten sind im Durchschnitt sehr jung, 62 % dieser Menschen sind unter 30 Jahre alt. Mit 38 % der Geflüchteten ist der Anteil der Frauen geringer als im Durchschnitt der Bevölkerung.

Aktuelle Situation

Derzeit kommen kaum noch neue Geflüchtete in Erlangen an. Die Stadt ist aufgefordert, dezentrale Unterkünfte abzubauen und hat in den letzten Jahren bereits 6 Unterkünfte geschlossen. In Erlangen gibt es derzeit noch 14 Gemeinschaftsunterkünfte.

Aktuell ist die Stadt angehalten, einen von der Regierung von Mittelfranken vorgegebenen Belegungsschlüssel einzuhalten. Dies gelingt in den noch vorhandenen dezentralen Unterkünften sehr gut und führt auch zu einer weitgehend entzerrten Belegung.

In den Gemeinschaftsunterkünften wohnen neben Personen im Asylverfahren auch anerkannte Flüchtlinge. Die Zahl dieser „Fehlbeleger“ ist weiterhin gesunken. 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. Anerkannte Flüchtlinge haben zudem in der Regel einen Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung. Aufgrund der angespannten 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.

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.

Die zukünftige Entwicklung der Flüchtlingszahlen ist offen. Sie hängt von dem Zuzug anerkannter Flüchtlinge aus anderen Kommunen und vom Familiennachzug ab.

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

Der Nachfragedruck auf dem Erlanger Wohnungsmarkt ist allgemein hoch jedoch besonders im Bereich des preisgünstigen Wohnraums. Auch vor diesem Hintergrund kommt dem geförderten Mietwohnungsbau eine besondere Bedeutung zu.

6. Entwicklung und Bau von neuen Wohnungen

Erlangen ist ein attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Studieren. Dies zeigen die steigenden Zahlen von Einwohnern und Haushalten sowie der hohe Pendlerverkehr in das Stadtgebiet.

Ziel der Stadt Erlangen ist der Bau neuer Wohnungen, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und das Angebot vor Ort zu erhöhen. Nach einer Schätzung auf Grundlage laufender Planungen, Baugenehmigungen und Baubeginnsanzeigen können von 2020 bis 2027 nach derzeitigem Stand über 3.000 neue Wohnungen errichtet werden. In diesem Zeitraum ist eine Zunahme von durchschnittlich ca. 380 Wohneinheiten pro Jahr zu erwarten. Dies wäre ein weiterer Anstieg der Zahl der Wohnungen um 4,7 %. Mit einem prognostizierten Anteil von etwa 94 % werden die meisten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Mit 68 Prozent der Wohnungen wird der überwiegende Teil im Rahmen der Innenentwicklung entstehen.

Erfahrungsgemäß entstehen noch weitere Wohnungen, da den aktuell bekannten Neubauvorhaben in Zukunft Bauprojekte folgen, über die noch keine konkreten Erkenntnisse vorliegen.

6.1 Handlungsfeld Innenentwicklung

Konversion ehemaliger Gewerbeflächen

Ein Teilbereich der Innenentwicklung ist die Konversion von ehemaligen gewerblichen Bauflächen. Die Umnutzungen laufen in enger Abstimmung mit der Stadt Erlangen. Träger der Entwicklungen sind Projektentwickler und Bauträger.

Eine aktuelle Maßnahme der Innenentwicklung ist ein Bauprojekt im Bereich Gebbertstraße/Gleiwitzerstraße. Ziel ist die Bebauung des ehemaligen Sivantos Geländes mit einer Mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und ggf. einer sozialen Einrichtung der Stadt Erlangen. Insgesamt werden auf dem Grundstück etwa 81 neue Wohnungen entstehen. Auf dem östlichen Teil des Grundstücks sind bereits auf Grundlage des bestehenden Baurechts im 1. Bauabschnitt drei Geschosswohnungsbauten mit 17 Wohneinheiten und



Bebauung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche in der Gleiwitzer Straße (oben: ursprüngliche Nutzung, mittig: Baufortschritt, unten: Modell des 2. Bauabschnittes). (Abb. 46)

Tiefgarage umgesetzt worden. Für den 2. Bauabschnitt wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen erster Preis die Grundlage für die weitere Planung war. Die ca. 64 Wohneinheiten des 2. Bauabschnittes befinden sich aktuell im Bau (Abb. 46).

Ein weiteres geplantes Bauprojekt ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe zwischen der Odenwaldallee und der Büchenbacher Anlage. Eine bisher gewerblich genutzte Fläche soll im Rahmen der Innenentwicklung aufgewertet werden. Im Mai 2019 wurde ein

„Eingeladener Realisierungswettbewerb für die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes im Stadtteilzentrum Büchenbach-Nord in Erlangen“ ausgelobt und die Arbeit des Studio Dietzig für Architektur zum 1. Preisträger gekürt (Abb. 47). Dieser Entwurf stellt die Grundlage für den aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan dar. Neben Gewerbeeinheiten sollen noch etwa 70 Wohneinheiten entstehen.

Der Realisierungswettbewerb „Neubebauung Wohnen, Studentenwohnen und Gewerbe in der Sieboldstraße in Erlangen“ wurde ab September 2019 durchgeführt. Das Plangebiet wurde bisher vollständig gewerblich genutzt. Nach Abbruch der Bestandsgebäude soll das Areal städtebaulich neu geordnet werden. Den 1. Preis hat die Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros Thomas Müller Ivan Reimann Architekten, Berlin gewonnen. Ziel dieser Planung ist die Schaffung einer Mischnutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe in den Erdgeschossen. Es sind aktuell ca. 440 neue Wohneinheiten geplant (Abb. 48). Außerdem sind auf dem Gelände der ehemaligen Tennishalle am Ahornweg in Eltersdorf etwa 30 Wohneinheiten geplant, 12 sogenannte Pickup-Häuser (Maisonette-Penthäuser mit Dachgarten) in zwei Hausgruppen sowie 18 Wohnungen in einem Geschosswohnungsbau. Alle Wohneinheiten sind als Wohneigentum vorgesehen.

„Regnitzstadt“

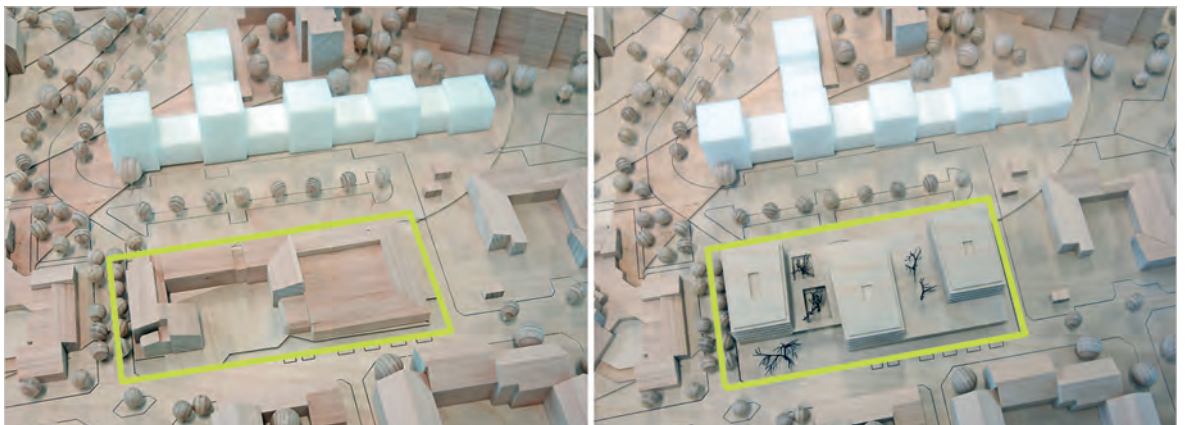
Die Stadt Erlangen beabsichtigt, auf der Fläche des Großparkplatzes westlich der Innen-

stadt ein neues Stadtquartier in zentraler Lage zu entwickeln. Es soll auf der Fläche ein innovatives, nachhaltiges Stadtentwicklungsprojekt verwirklicht werden, mit dem städtische und stadträumliche Identität gestärkt wird. Ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb zur Entwicklung des Quartiers wurde von der Stadt im Jahr 2020 ausgelobt. Das Preisgericht hat am 17.07.2020 entschieden. Es wurden zwei 2. Preise und ein 3. Preis sowie drei Anerkennungen vergeben. Aktuell wird das weitere Vorgehen nach dem Wettbewerb vorbereitet.

Nachverdichtung von Wohnsiedlungen

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

Für die Nachverdichtung von Wohnsiedlungen bedarf es ganzheitlicher Ansätze, die neben dem Bau neuer Wohnungen auch eine Aufwertung der Freiflächen im Blick haben. Die Entwicklungen sollen auch Vorteile für die bestehende Bewohnerschaft bringen. So kann mit neuen und ergänzenden Gebäude-



Realisierungswettbewerb für die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes im Stadtteilzentrum Büchenbach-Nord (links: ursprüngliche Nutzung, rechts: Entwurf des Studio Dietzig für Architektur). (Abb. 47)



Realisierungswettbewerb Neubebauung Wohnen, Studentenwohnen, Gewerbe, Visualisierung Sieboldstraße. (Abb. 48)

körpern zum Beispiel zugleich eine Lärmschirmung 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 und der Odenwaldallee.

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

Weit fortgeschritten ist der Bau von Gebäuden zur Nachverdichtung an der Hans-Geiger-Straße durch die Dawonia (ehemals GBW). Hier werden insgesamt ca. 700 neue Mietwohnungen entstehen, darunter auch geförderter Mietwohnungsbau.

Auch im Bereich Isarstraße ist eine Nachverdichtung in Umsetzung. Das Gebiet zeichnet sich durch vier Zwillingshochhäuser mit jeweils 15 Geschossen aus den 1960er Jahren aus, die in einen großzügigen Freiraum eingebun-

den sind. Das Quartier weist somit ein Potenzial 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. 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 Reihenhäusern oder den Neubau eines Mehrfamilienhauses betreffen. Beispiele hierfür gibt es unter anderem in Dechsendorf. 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 Innenstadt 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.

Entwicklung von Baulücken

Das Baulandkataster Wohnen zeigt zum 31. Dezember 2019 ca. 370 Grundstücke, deren bauplanungsrechtliche Möglichkeiten nicht ausgeschöpft sind. Zusammen bergen sie ein Potenzial für mindestens 817 zusätzliche Wohnungen (darunter 579 Einfamilienhäuser). Die Wohnungen bieten ein Potenzial an Wohnraum für mindestens 2.240 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. Zwischen 2017 und 2019 ist ein Rückgang von ca. 40 Baulücken zu beobachten (beispielsweise in Dechendorf, Hüttendorf und Büchenbach West).

Studie mindergenutzte Flächen

Das Potenzial für neue Wohnungen auf Brachflächen ist gegenwärtig weitgehend ausgeschöpft. Zudem sind in einigen Bereichen Zielkonflikte hinsichtlich ökologischer und stadtklimatischer Funktionen sowie Freiraumnutzungen für die Naherholung erkennbar. Daher gilt es, neue Ansätze zur städtebaulichen Weiterentwicklung im Bestand zu prüfen. Eine von der Stadt beauftragte Studie befasst sich mit der Nachverdichtung im Bereich von größeren ebenerdigen Stellplatzanlagen und gewerblichen Flachbauten. Die Studie wurde im Rahmen eines Programms zur Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen vom Freistaat Bayern gefördert.

Der inzwischen vorliegende Endbericht enthält eine systematische, stadtweite Bestandsanalyse und Potenzialermittlung von Parkplätzen und eingeschossigen Gewerbebauten. Zudem wurden für ausgewählte Beispielflächen alternative Nutzungsszenarien skizzenhaft dargestellt und Empfehlungen für das weitere Vorgehen erarbeitet.

Zur Schaffung von zusätzlichem Raum für Wohnen und Arbeiten sollen diese Nachverdichtungspotenziale möglichst aktiviert werden. Hierzu ist in einem nächsten Schritt erforderlich, die identifizierten Potenziale weiter zu untersuchen. Flächen, auf denen eine stärkere Ausnutzung aufgrund vorhandener Restriktionen, nicht möglich oder sinnvoll ist, können ausgeschlossen werden. Für andere Flächen sind ggf. weitere planerische Schritte erforderlich.

Insbesondere gilt es, die Eigentümer und Nutzer der jeweiligen Grundstücke zu erreichen, um bei Interesse gemeinsam mit ihnen zu prüfen, welche Möglichkeiten zur Nachverdichtung es konkret für ihr Grundstück gibt.

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. 49).

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 den 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 Entwicklungsmaß-



Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II in den Jahren 2009 und 2020. (Abb. 49)

nahme voraussichtlich rund 1.170 neue Wohnungen entstanden sein – ca. 230 Einfamilienhäuser und etwa 940 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.

Das Baugebiet 411 ist inzwischen fast vollständig bebaut und bezogen. Im Berichtszeitraum wurde auch die Erschließung des Baugebiets 412 fertiggestellt und mit der Vermarktung der Grundstücke an Bauträger und Baugemeinschaften 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 Wohnquartiers. Die Bebauung des Baugebiets steht kurz bevor. Insgesamt sollen im Baugebiet 412 etwa 330 Wohnungen und 43 Reihenhäuser errichtet werden.

Das geplante Baugebiet 413 stellt den letzten Bauabschnitt im Entwicklungsgebiet Erlangen-West II dar. Auf der zur Verfügung stehenden Fläche soll ein neues lebendiges Stadtquartier mit hochwertigen Freiräumen und einem erlebbaren Übergang von Wohnquartier zu



Wettbewerb Klimaneutrales Wohnen in Büchenbach Breite Äcker, 2. Preisträger: stm°architekten Stößlein mit Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner. (Abb. 50)



Wettbewerb Klimaneutrales Wohnen in Büchenbach Breite Äcker, 2. Preisträger: Dömges Architekten AG mit toponauten landschaftsarchitektur GmbH. (Abb. 51)

Landschaftsraum entstehen. Hierzu wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungs- und Ideenwettbewerb „Klimaneutrales Wohnen in Büchenbach Breite Äcker“ mit insgesamt 13 Teilnehmern durchgeführt. Das Preisgericht hat am 19. November 2020 getagt und honorierte zwei unterschiedliche städtebauliche Konzepte mit jeweils einem zweiten Preis: stm°architekten Stößlein aus Nürnberg in Zusammenarbeit mit Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner aus Nürnberg (Abb. 50) sowie Dömges Architekten AG aus Regensburg zusammen mit toponauten landschaftsarchitektur Gesellschaft mbh aus Freising (Abb. 51).

Die Stadt Erlangen hat die Preisträger (2.-4. Preis) gebeten, ihre Beiträge mit den Anregungen aus dem Preisgericht noch einmal zu überarbeiten. Voraussichtlich im März 2021 sollen die Ergebnisse vorliegen und eine endgültige Empfehlung für einen ersten Preis ausgesprochen werden. Im Anschluss soll das Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Neben den Baugebieten in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen West-II wird auch der Bebauungsplan E466 – Noetherstraße – aufgestellt. Das am südlichen Ortsrand von Bruck gelegene Grundstück, das bis dato für Gartenzwecke genutzt wurde, soll im Hinblick auf die Deckung des in Erlangen vorhandenen Bedarfs an Wohneigentum in Wohnbauland umgewandelt werden. Das 0,86 ha große Plangebiet soll 23 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern aufnehmen (Abb. 52).



Bebauungskonzept Noetherstraße. (Abb. 52)

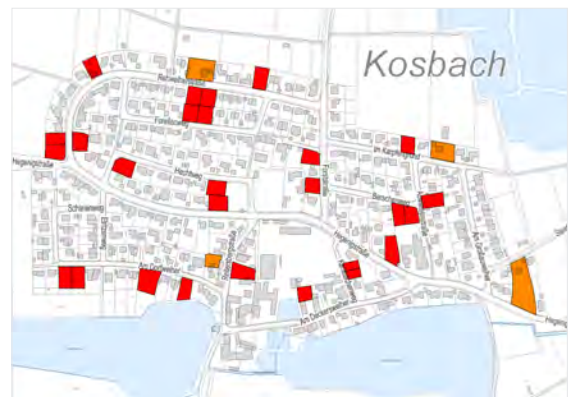
Ortsteilentwicklung

Für die Ortsteilentwicklung stehen in allen Ortsteilen Baulücken oder Baugrundstücke zur Verfügung, deren bauplanungsrechtliche Möglichkeiten nicht ausgeschöpft sind. Große Innenentwicklungspotenziale haben zum Beispiel Dechsendorf und Kosbach (Abb. 53). Nach den Auswertungen des Baulandkatasters Wohnen könnten auf den Baulücken im Ortsteil Kosbach etwa 50 weitere Wohnungen für 150 weitere Einwohner geschaffen werden. Dies entspricht etwa 12 % der aktuell vorhandenen Wohnungen in Kosbach.

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. In den nächsten Jahren werden hier rund 65 neue Wohnungen vor allem als Einfamilienhäuser entstehen.

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. In den nächsten Jahren sollen hier rund 22 neue Einfamilienhäuser entstehen.



Baulandkataster Wohnen (31.12.2019), Ausschnitt Ortsteil Kosbach. (Abb. 53)

7. Ausblick

Bevölkerungsentwicklung

Erlangen wird voraussichtlich weiter wachsen. So geht die kleinräumige Bevölkerungsprognose der Stadt Erlangen bis zum Jahr 2035 von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung auf etwa 117.500 Einwohner aus. Eine langfristige Perspektive geht im Gegensatz zur kleinräumigen Bevölkerungsprognose davon aus, dass den aktuell bekannten Neubauvorhaben in Zukunft noch weitere Bauprojekte folgen werden, über die zum aktuellen Zeitpunkt allerdings noch keine konkreten Erkenntnisse vorliegen. In dieser Perspektive wird der Anstieg bis zum Jahr 2035 auf etwa 121.700 Einwohner prognostiziert.

Über 90 Prozent des Erlanger Bevölkerungszuwachses seit dem Jahr 2001 ist auf einen Zuzugsüberschuss zurückzuführen.

Das Bevölkerungswachstum ist dabei maßgeblich von der Ausweitung des Wohnraumangebotes abhängig, da sich die Bevölkerung in Erlangen stets ähnlich wie das Wohnraumangebot entwickelte.

Wohnungsbau kurz- bis mittelfristig

- Zahlreiche Wohnbauprojekte sind in der Innentwicklung in Planung bzw. aktuell in der Umsetzung.
- Im Außenbereich können in den nächsten Jahren in Steudach, Häusling Nord, der Noetherstraße und in den letzten beiden Bauabschnitten von Erlangen-West II zahlreiche Wohnungen und Häuser geschaffen werden.
- Neue Wohnungen sollen vor allem entlang von leistungsfähigen Verkehrsachsen entstehen (z. B. an der zukünftigen Stadt-Umland-Bahn).
- Der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung soll weiter umgesetzt werden.
- Die Nachnutzung von Brachflächen bildete jahrelang den Schwerpunkt der Innenentwicklung. Beispiele hierfür waren die Entwicklung des Röthelheimparks, des FAG- und Gossen-Geländes. Das Potenzial für neue Wohnungen ist hier jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt weitgehend ausgeschöpft.
- Das Nachverdichtungspotenzial in Bestandsgebieten soll deshalb auch weiterhin in verträglichem Maß ausgeschöpft werden. Ebenso wird die angemessene Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten weiter unterstützt und die Mobilisierung von Baulücken vorangetrieben.

Wohnungsbau langfristig

- Langfristig wird es immer schwieriger werden, Potenziale für eine verträgliche Innenentwicklung zu heben.
- Voraussichtlich im Jahr 2026 wird die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II abgeschlossen sein.
- Durch die im Bürgerentscheid (Oktober 2018) mehrheitliche Ablehnung der Fortführung der vorbereitenden Untersuchungen „Erlangen-West III“ besteht aktuell keine Perspektive für eine nennenswerte gesamthafte Wohnbauflächenentwicklung im Außenbereich.
- Sollten keine neuen Wohnbaugebiete geschaffen werden, wird sich das Wohnungsangebot weiter verknappen und in erheblich steigenden Miet- und Kaufpreisen niederschlagen.

Perspektive

- Es wird die Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes angestrebt, das u. a. Themenstellungen wie den Umgang mit begrenzten Flächen im Stadtgebiet betreffen wird. Heute treten neue Herausforderungen wie z. B. der Klimaschutz zu den ohnehin komplexen Konkurrenz um die Flächennutzung.
- Ein Stadtentwicklungskonzept bzw. Masterplan wäre eine wichtige Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003.

Ansprechpartner der Stadt Erlangen

Baulandkataster Wohnen und Wohnungsbericht

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Frau Wolf
Tel. 09131/86-1331
www.erlangen.de/baulandkataster
www.erlangen.de/wohnungsbericht

Bodenrichtwerte und Verkehrswertgutachten

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Frau Jacobsen
Tel. 09131/86-1313

Daten, Prognosen und Mietspiegel

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

Sozialpädagogischer Dienst bei Wohnungsnotfällen

Sozialamt
Frau Sommer
Tel.: 09131/86-1764

Stadteigene Baugrundstücke

Liegenschaftsamt
Frau Lachenmayr
Tel. 09131/86-2534

Wohngeld, EOF

Sozialamt
Frau Weller
Tel. 09131/86-2961

Wohnungsbauförderung

Liegenschaftsamt
Frau Reichelsdorfer
Tel. 09131/86-2463

Wohnungslosenhilfe

Sozialamt
Herr Krämer
Tel. 09131/86-2479

Wohnungsvermittlung, Wohnungsbindung, Wohnen für Hilfe

Sozialamt
Frau Hesel
Tel. 09131/86-2870

Quellenverzeichnis

Titelbild, Seite 2, Abbildungen 46 (oben u. mittig), 49, Rückseite: Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

Abbildung 1:

Daten zur Stadt Erlangen:
Stadt Erlangen - Statistik und Stadtforschung,
Daten zu Nachbarstädten und benachbarten
Landkreisen: Bayr. Landesamt für Statistik,
Arbeitslosenquote: Bundesagentur für Arbeit

Abbildungen 2 - 26:

Stadt Erlangen - Statistik und Stadtforschung

Abbildungen 27, 28, 30, 31, 43, 44, 45:

Stadt Erlangen - Sozialamt

Abbildungen: 29, 32, 39, 41, 42, 53:

Stadt Erlangen - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Abbildungen 33 - 38:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Abbildung 40:

Studentenwerk Erlangen-Nürnberg

Abbildung 46 (unten):

Entwurf: Hübsch und Harlé Architekten und Stadtplaner; Auslober: Schultheiß Projektentwicklung AG

Abbildung 47:

Entwurf: Studio Dietzig für Architektur, München; Auslober: Bauwerke Liebe & Partner

Abbildung 48:

Entwurf: Thomas Müller Ivan Reimann Architekten, Berlin; Auslober: GMS Objekt Erlangen GmbH

Abbildung 50:

Entwurf: stm architekten Stößlein mit Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner

Abbildung 51:

Entwurf: Dömges Architekten AG mit topographischen landschaftsarchitektur GmbH

Abbildung 52:

Deutsche Reihenhäuser AG

Seite 37: Stadt Erlangen - Statistik und Stadtforschung, Kartengrundlage: OpenStreetMap

Statistische Bezirke der Stadt Erlangen

