# Bericht zur Lage auf dem Sozialen Wohnungsmarkt

## 1. Sachverhalt

Wohnen ist eines der existenziellen Grundbedürfnisse. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist jedoch bundesweit durch eine zunehmende Verschärfung gekennzeichnet, die sich u.a. durch folgende Merkmale beschreiben lässt: zu wenig Wohnungen; rücklaufender Bestand von Sozialwohnungen; schwieriger Zugang zum Wohnungsmarkt für sozial benachteiligte und armutsgefährdete Menschen; zunehmende Konkurrenz einkommensschwacher Haushalte mit einer zunehmend ebenfalls belasteten Mittelschicht um bezahlbaren Wohnraum; stetig wachsende Mietsteigerungen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die durchschnittliche Mietbelastungsquote in Deutschland im Jahr 2018 insgesamt bei 27,2%. In 20,9 % der Haushalte machten die Mietkosten (Marktpreismieten) mehr als 40% des verfügbaren Einkommens aus, so dass diese als überbelastet durch die Mietkosten gelten (www.destatis.de; Zugriff: 26.03.2021)

Rund 6,4 Millionen Menschen in Deutschland lebten 2019 in überbelegten Wohnungen[1]. Die Überbelegungsquote liegt damit durchschnittlich bei 7,8%. Bei Alleinerziehenden und ihren Kindern beträgt die Quote 19%, bei armutsgefährdeten Menschen 21% (www.destatis.de; Zugriff 09.03.2021).

Der Bestand preisgebundener Wohnungen ging nach Angaben des Deutschen Mieterbundes in den vergangenen Jahren bundesweit deutlich zurück. So bestanden Ende der 80er Jahre etwa 4 Millionen preisgebundene Wohnungen, heute rund 1,18 Millionen (www.mieterbund.de; Zugriff 05.03.2021).

Wohnen ist damit zu einer der großen sozialen Fragen geworden, die sich häufig in dem Begriff der „Wohnungsarmut“ verdichtet. Der vorliegende Bericht stellt Daten aus dem Bereich Wohnungswesen des Sozialamtes dar. Damit liegt der Fokus auf Leistungen für sozial belastete Haushalten, die Unterstützung bei der Sicherung angemessenen Wohnraums auf einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt benötigen.

[1] Als überbelegt gilt eine Wohnung, wenn mindestens einer der folgenden Räume nicht vorhanden ist: ein Gemeinschaftsraum; ein Raum pro Paar, das in dem Haushalt lebt; ein Raum pro weiterer Person ab 18 Jahren; ein Raum für zwei Kinder desselben Geschlechts zwischen 12 und 17 Jahren; ein Raum je Kind unterschiedlichen Geschlechts zwischen 12 und 17 Jahren;

**Die wichtigsten Fakten auf einen Blick**

Soziale Mietwohnungen zum 31.12.2020

- Bestand: 3.328 geförderte Wohnungen (rund 5,2% mehr als in 2019); 150 Wohnungen fallen dagegen bis Ende 2021 aus der Bindung;
- größter Anbieter: GEWOBAU mit 2.933 Wohnungen (88% des Bestands);
- Wohnungsgröße nach Anzahl der Zimmer: 16,3% 1-Zi.-Wohnungen; 34,5% 2-Zi.-Wohnungen; 39,8% 3-Zi.-Wohnungen; 8,7% 4-Zi.-Wohnungen; weniger als 1% 5-Zi.Wohnungen und größer;

Förderwege

- Erster Förderweg (bis 31.12.2002): 2.460 Wohnungen (74%);
- Einkommensorientierte Förderung (EOF): 725 Wohnungen (22%);
- Bayerisches Modernisierungsprogramm: 143 Wohnungen (4%);

Wohnungsanträge und Vermittlung von geförderten Wohnungen / Belegrechtsvertrag GEWOBAU

- 402 Wohnungen wurden vermittelt (Anstieg um 42% gegenüber 2019);
- 1.166 Wohnungsanträge sind offen;
- überwiegend wurden in rd. 51,7% 2-Zi.-Wohnungen und in rd. 30,1% 3-Zi.-Wohnungen vermittelt; große Wohnungen ab 4 Zimmern stellten rd. 3% der vermittelten Wohnungen, 1-Zi-Wohnungen rd. 15,2%;
- der größte Anteil bei offenen Wohnungsanträgen betrifft 1-Personen-Haushalte (49%) und Haushalte mit vier und mehr Personen (rd. 20%);
- antragstellende Haushalte sind zu 87% in der niedrigsten Einkommensstufe I; in großen Haushalten ab 5 Personen befinden sich 94% und mehr in der niedrigsten Einkommensstufe I;
- im Rahmen des „Belegrechtsvertrags“ mit der GEWOBAU bestanden zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 482 aktive Mietverhältnisse; das zu erfüllende Soll betrug 50% der insgesamt in der Vertragslaufzeit zu erfüllenden Belegrechtszeit; die tatsächlich erreichte Erfüllungsquote (Ist) betrug bis zum Stichtag 31.12.2020 knapp 33%;

In Bau befindliche und geplante Wohnungen

- 214 Wohnungen neu bezugsfertig, davon 164 (77%) gefördert;
- im Bau oder in Planung: 1.660 Wohnungen, davon ist zum Stand 31.12.2020 für 697 Wohnungen eine Förderung geplant (rd. 42%);

Verfügungswohnungen und Wohnungslosigkeit

- 235 Wohneinheiten für wohnungslose Menschen; hier lebten zum Stichtag 300 Menschen (rd. 19% weniger als in 2019);

Wohnen für Hilfe

- 32 Wohnpartnerschaften;

## 2. Daten zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt in Erlangen (Stichtag: 31.12.2020)

### 2.1 Soziale Mietwohnungen

Der Bestand sozialer Mietwohnungen reduzierte sich zwischen dem Jahr 2000 und 2015 kontinuierlich um 44,8%. Seit Ende 2016 ist dagegen wieder ein Anstieg zu verzeichnen. So ergab sich bis zum 31.12.2020 in der Summe ein Zuwachs um 406 geförderten Wohnungen und damit um 13,9% mehr als Ende 2016. Gegenüber dem 31.12.2019 war der Bestand sozialer Wohnungen zum 31.12.2020 um rund 5,2% höher (s. Abb. 1).

Die Fluktuation ergibt sich im Wesentlichen aus dem Verhältnis zwischen dem Neubau geförderten Wohnraums und der Zahl der Wohnungen, die aus der Förderung fallen. So standen zwischen den Jahren 2010 und 2015 dem Neubau von 143 Wohnungen nach dem neuen Bayerischen Modernisierungsprogramm sowie 129 sozialen Mietwohnungen nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG; Einkommensorientierte Förderung EOF) Förderabläufe für 892 öffentlich geförderte Wohnungen gegenüber. Seit Ende 2016 wurden 440 EOF-Wohnungen neu gebaut, und es fielen 80 Wohnungen aus der Förderung. Somit zeigt sich in den vergangenen fünf Jahren eine Trendwende nach oben.

Zum Stichtag 31.12.2020 bestanden insgesamt 3.328 geförderte Wohnungen (s. Abb. 1). Bis Ende 2021 werden insgesamt rund 150 geförderte Wohnungen aus der Bindung fallen (zu Neubauaktivitäten s. Abschnitt 3.).

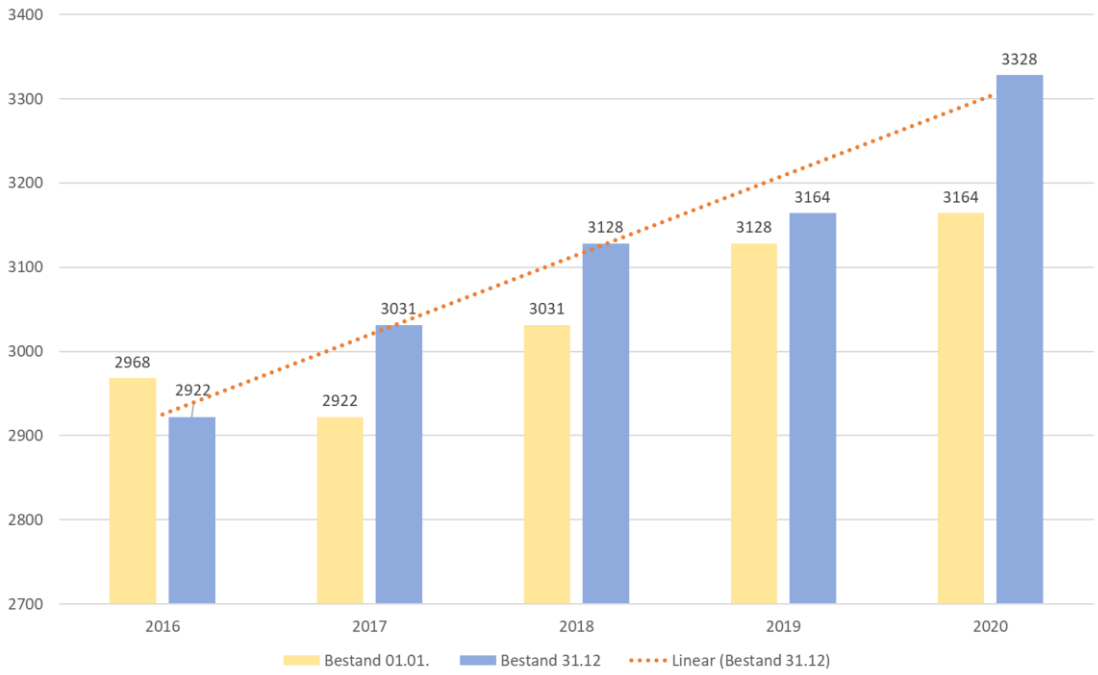



*Abb. 1: Bestand sozialer Mietwohnungen*

Der Bestand geförderter Wohnungen verteilt sich folgendermaßen auf die Förderwege:

- Erster Förderweg (bis 31.12.2002): 2.460 Wohnungen (74%);
- Einkommensorientierte Förderung (EOF): 725 Wohnungen (22%);
- Bayerisches Modernisierungsprogramm: 143 Wohnungen (4%).

Wohnungsgröße (nach Anzahl der Zimmer)

Bei der Wohnungsgröße überwiegen 2-Zimmer-Wohnungen sowie 3-Zimmer-Wohnungen. Diese machen zusammen rund 74% des Wohnungsbestands aus. Große Wohnungen ab 5 Zimmern für Familien mit mehreren Kindern stellen mit weniger als 1% des gesamten Bestandes lediglich einen (verschwindend) geringen Anteil dar (Abb. 2).

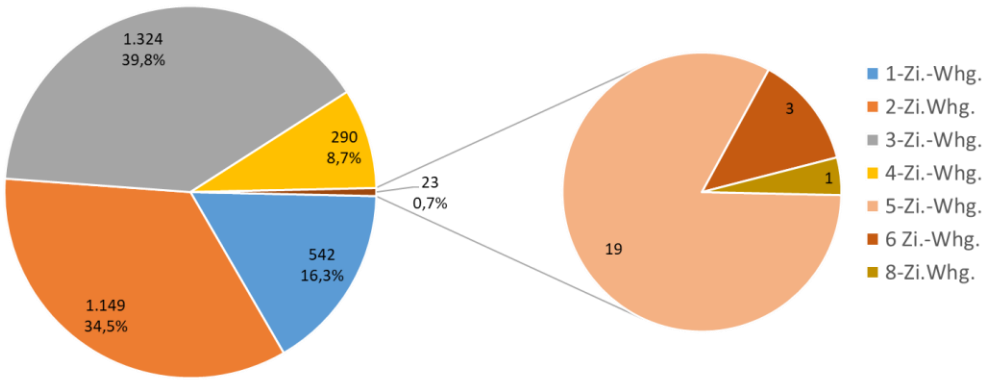



*Abb. 2: Wohnungsgröße geförderter Wohnungen (nach Anzahl der Zimmer);*

Bauträger

Die GEWOBAU stellt mit 2.933 Wohnungen das Gros der geförderten Wohnungen (88%). Die weiteren Wohnungen verteilen sich auf folgende Bauträger: Joseph-Stiftung (250 Wohnungen), ESW (78 Wohnungen), Karl Bögler (24 Wohnungen), Baugenossenschaft Erlangen eG (17 Wohnungen), Baugenossenschaft des Landkreises Erlangen-Höchstadt eG (12 Wohnungen), Eigenheim/ETW (10 Wohnungen) und Marianische Solidität e.V. (4 Wohnungen).

## 2.2 Wohnungsanträge und Wohnungsvermittlungen

Wohnungsanträge und Wohnungsvermittlungen

Die Anzahl der offenen Wohnungsanträge ging in 2020 gegenüber 2019 um 160 Anträge zurück (s. Abb.3). Neben einer Verbesserung der Datenqualität in 2019, die insgesamt eine Bereinigung des Datensatzes zur Folge hatte, macht sich hierbei u.a. auch der Zuwachs an bezugsfertigen Wohnungen im Jahr 2020 bemerkbar, die an wohnungssuchende Personen vermittelt werden konnten.

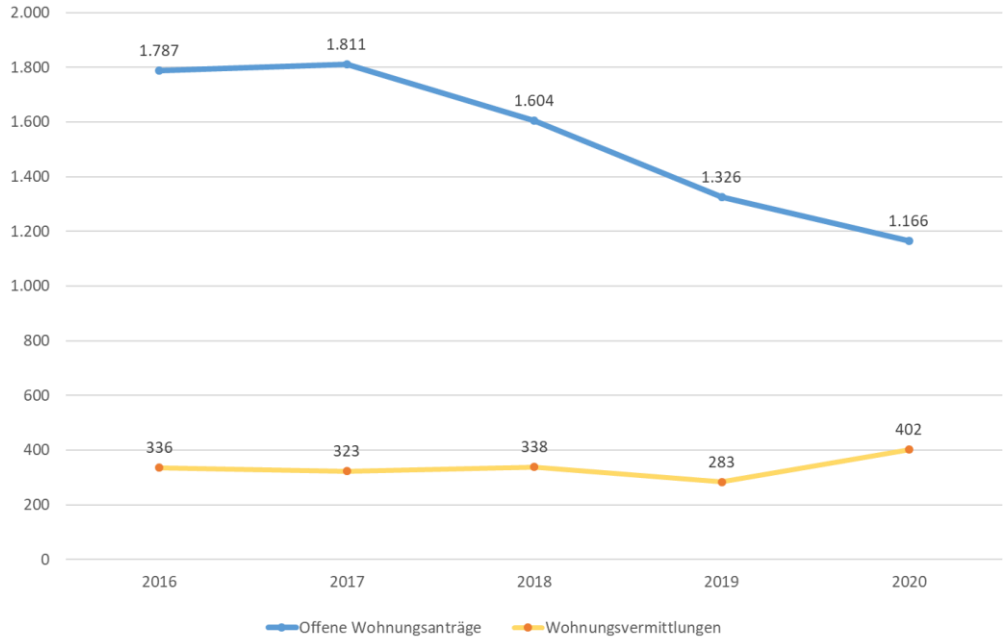



*Abb. 3: Offene Wohnungsanträge und Wohnungsvermittlungen*

Im Kalenderjahr 2020 erfolgten zum Stand 31.12.2020 für 402 Haushalte Wohnungsvermittlungen. Die Anzahl der Wohnungsvermittlungen blieb mit leichten Schwankungen zwischen 2016 und 2018 vergleichbar. Nach einem Rückgang um rund 16% zwischen 2018 und 2019 hat in 2020 die Vermittlungszahl gegenüber 2019 um 42% wieder deutlich zugenommen (s. Abb.3).

Der zunehmend enge Wohnungsmarkt für bezahlbaren Wohnraum macht sich aber gleichzeitig durch einen steigenden Druck auf die Wohnungsvermittlung bemerkbar. Insgesamt besteht deshalb weiterhin eine hohe Zahl von 1.166 offenen Anträgen. Die Mehrzahl der offenen Wohnungsanträge stammt von Haushalten aus der Stadt Erlangen (81%), rund 6% aus dem Landkreis Erlangen-Höchstadt und rund 13% von außerhalb. Ebenso erfolgte auch der größte Anteil der Wohnungsvermittlungen mit 368 Antragstellenden für Personen aus der Stadt Erlangen (rund 91%). 19 Wohnungsvermittlungen erfolgten für Antragstellende aus dem Landkreis Erlangen-Höchstadt und 15 von außerhalb.

Von 375 der antragstellenden Haushalte wurde nach Ablauf der Gültigkeit des Vormerkbescheides nach einem Jahr aus nicht bekannten Gründen kein Wiederholungsantrag mehr gestellt. 111 Anträge wurden nicht mehr berücksichtigt, da diese die für die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen nicht vorgelegt haben. Weitere 208 Haushalte wurden in der Vermittlung nicht mehr berücksichtigt, da die Einkommensgrenze überschritten wurde, der Antrag durch die antragstellenden Haushalte aus unbekannten Gründen zurückgenommen wurde, kein Bedarf mehr bestand, da vom Haushalt selbst eine Wohnung gefunden wurde oder sonstige Umstände eintraten (z.B. Tod der antragstellenden Person).

Die erwartete Steigerung von Wohnungsanträgen aufgrund der COVID-SARS-2-Pandemie bildet sich in den Daten zum Stand 31.12.2020 (noch) nicht ab. Möglicherweise wurden durch das zwischen April und Juni 2020 geltende sog. „Mietmoratorium“ finanzielle Notlagen kurzfristig „aufgefangen“. Damit wurden Mieter*innen bei Mietrückstand vor Kündigung geschützt. Da die Miete aber nach Ablauf der Frist bis spätestens Juni 2022 in voller Höhe nachgezahlt werden muss, könnten sich die daraus entstehenden finanziellen Notlagen erst mit zeitlicher Verzögerung künftig in einem Anstieg der Antragszahlen zeigen.

Als Resümee bleibt weiterhin dringender Bedarf an zusätzlichen (geförderten) Wohnungen. Die Entwicklungen im Wohnungsbau werden weiter unten in Abschnitt 3. dargestellt.

Wohnungsgröße (nach Anzahl der Zimmer)

Entsprechend der verfügbaren geförderten Wohnungen (s. Abschnitt 2.1) überwiegen bei den vermittelten Wohnungen mit mehr als der Hälfte 2-Zimmer-Wohnungen. Gemeinsam mit 3-Zimmer-Wohnungen machen diese rd. 82 % der vermittelten Wohnungen aus. Dagegen konnten große Wohnungen mit vier Zimmern nur in geringfügigem Umfang vermittelt werden (s. Abb. 4). Wie weiter unten dargestellt (s. Abschnitt 3.) sind auch in neu geplanten oder in Bau befindlichen Wohnungen diese Wohnungen im geringsten Umfang vorgesehen.

Um dem einleitend genannten Problem der „Überbelegung“ von Wohnungen entgegenzuwirken, sind kleinere 2-Zimmer-Wohnungen für 1-Personen-Haushalte, 3-Zimmer-Wohnungen für 2-Personen-Haushalte (auch Alleinerziehende) und große Wohnungen ab 4 Zimmern für größere Familien vorgesehen.

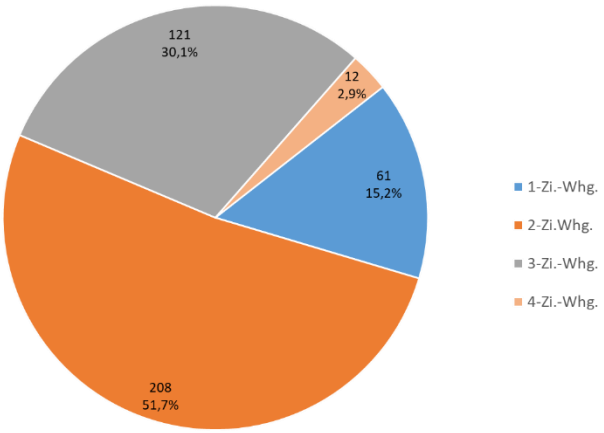



*Abb. 4: Wohnungsvermittlungen nach Wohnungsgröße*

Korrespondierend zu den Wohnungsvermittlungen findet sich auch der größte Anteil offener Wohnungsanträge bei den 1-Personen-Haushalten, für die kleine 2-Zimmer-Wohnungen benötigt werden, sowie den größeren Haushalten mit vier und mehr Personen. Offene Anträge machen für die 1-Personen-Haushalten fast die Hälfte aus (49%), für die Haushalte mit vier und mehr Personen zusammen weitere 20% (weitere Differenzierung nach Haushaltsgrößen s. Abb. 5).

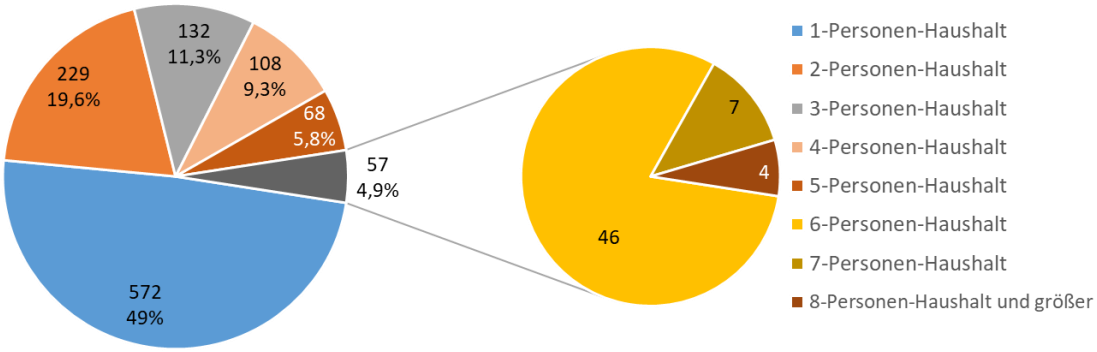



*Abb. 5: Bestand offener Wohnungsanträge nach Haushaltsgrößen*

Der Bestand offener Wohnungsanträge verteilt sich wie in Tabelle 1 dargestellt auf die drei EOF-Einkommensstufen (EK). Die Einkommensgrenzen liegen für EK I (geringste Einkommensstufe) bei 14.000 € jährlich für Einpersonenhaushalte und bei 22.000 € für Zweipersonenhaushalte. Für jede weitere haushaltsangehörige Person kommen 5.300 € hinzu, für jedes Kind im Sinn des Kindergeldgesetzes bzw. bestehende Schwangerschaft 500 €.

Mit 87% machen Personen der EK I, d.h. diejenigen mit dem geringsten verfügbaren Einkommen, den weitaus überwiegenden Anteil an Antragstellenden für eine einkommensorientierte Förderung aus (s. Tab. 1).

| Einkommensstufe | Anzahl offen Wohnungsanträge | Anteil offener Wohnungs-anträge |
|---|---|---|
| I | 1.010 | 87% |
| II | 102 | 9% |
| III | 52 | 4% |

*Tab. 1: Offene Wohnungsanträge nach EOF-Einkommensstufe (Differenz zur Gesamtsumme von 1.166 Fällen durch Überschreiten der EK III)*

Bei einer Differenzierung der offenen Wohnungsanträge nach Haushaltsgröße und EOF-Einkommensstufen (EKS; s.o.) wird deutlich, dass die Haushalte in den niedrigsten Einkommensstufen nicht nur insgesamt über alle Haushaltsgrößen den Großteil der Wohnungsanträge ausmachen. Diese Haushalte stellen zudem in Haushalten mit vier und mehr Personen den weit überwiegenden Anteil dar (s. Tab. 2)

| Haushaltsgröße | EKS | Anzahl | Anteil innerhalb Wohnungsgröße | Anteil an Gesamt Wohnungsanträge |
|---|---|---|---|---|
| 1-Personen-Haushalt | I | 491 | **85,5%** | **42,2%** |
| | II | 49 | 8,5% | 4,2% |
| | III | 34 | 5,9% | 2,9% |
| 2-Personen-Haushalt | I | 183 | **80,3%** | 15,7% |
| | II | 32 | 14,0% | 2,7% |
| | III | 13 | 5,7% | 1,1% |
| 3-Personen-Haushalt | I | 120 | **92,3%** | 10,3% |
| | II | 6 | 4,6% | 0,5% |
| | III | 4 | 3,1% | 0,3% |
| 4-Personen-Haushalt | I | 97 | **89,8%** | 8,3% |
| | II | 10 | 9,3% | 0,9% |
| | III | 1 | 0,9% | 0,1% |
| 5-Personen-Haushalt | I | 63 | **94,0%** | 5,4% |
| | II | 4 | 6,0% | 0,3% |
| | III | 0 | 0,0% | 0,0% |
| 6-Personen-Haushalt | I | 45 | **97,8%** | 3,9% |
| | II | 1 | 2,2% | 0,1% |
| | III | 0 | 0,0% | 0,0% |
| 7-Personen-Haushalt | I | 7 | **100,0%** | 0,6% |
| | II | 0 | 0,0% | 0,0% |
| | III | 0 | 0,0% | 0,0% |
| 8-Personen-Haushalt oder > EKS I | | 4 | **100,0%** | 0,3% |
| 8-Personen-Haushalt oder > EKS II | | 0 | 0,0% | 0,0% |
| 8-Personen-Haushalt oder > EKS III | | 0 | 0,0% | 0,0% |

*Tab. 2: Offene Wohnungsanträge nach Einkommensstufen und Haushaltsgröße*

### 3. Aktuelle und künftige Bauprojekte im Stadtgebiet

Im Jahr 2020 wurden 214 Wohnungen neu bezugsfertig. Bei 164 (77%) dieser Wohnungen handelt es sich um geförderte Wohnungen (EOF). Bauträger war die GEWOBAU.

Im Bau oder in Planung befindlich sind darüber hinaus weitere 1.660 Wohnungen. Hiervon ist für 697 Wohnungen (42%) eine EOF-Förderung vorgesehen. Diese Zahl kann jedoch für die in Planung befindlichen Wohnungen noch variieren.

Neben der GEWOBAU sind weitere Bauträger Projekt Bauart, Dawonia, ESW, GS Schenk/Heinlein Bau / Grammer Immobilien und die Joseph-Stiftung. Eine differenzierte Darstellung nach Bauträgern kann Abb. 6 entnommen werden.

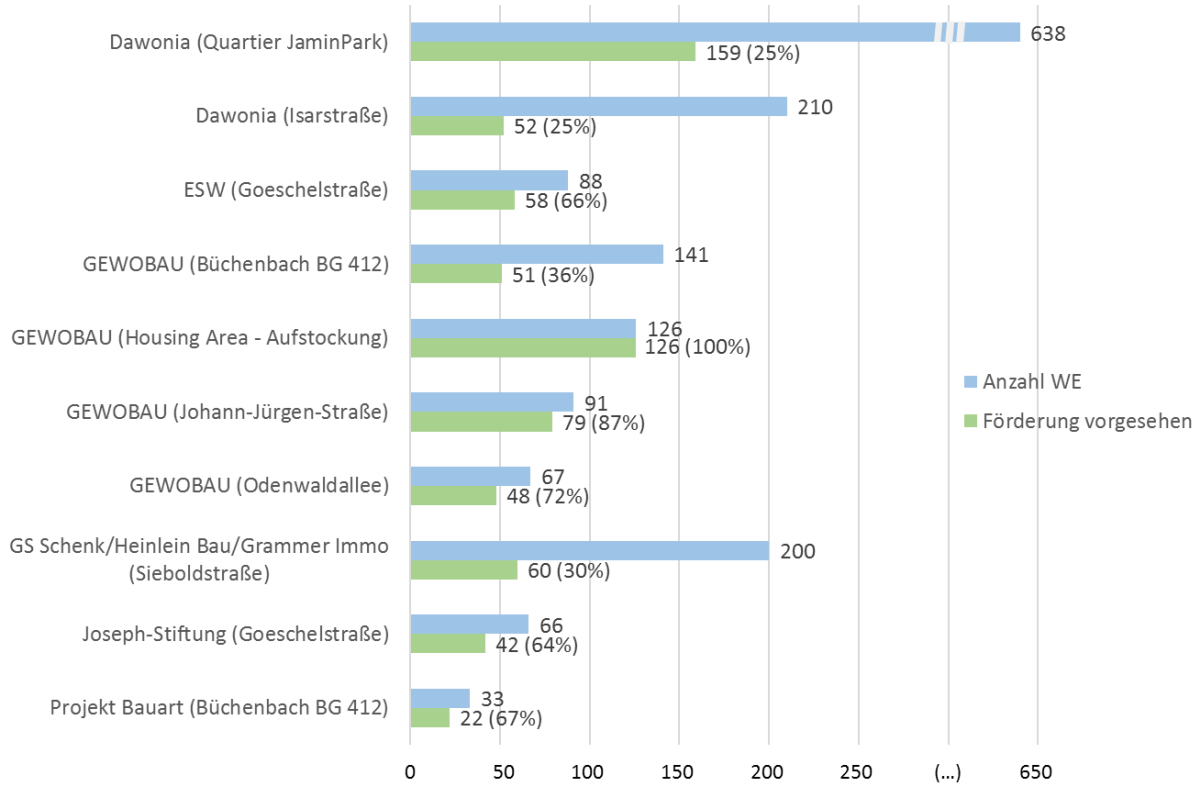



*Abb. 6: In Bau oder Planung befindliche Wohnungen (Anzahl; Quote vorgesehener Förderung)*

### 4. Belegrechtsvertrag GEWOBAU

Im Rahmen der Zuschussvereinbarung zwischen der Stadt Erlangen und der GEWOBAU gewährt die Stadt der GEWOBAU einen Zuschuss zur Sanierung eines festgelegten Kontingents von Wohnungen, die im Anschluss zu angemessenen Mieten vermietet werden („Fördermiete“ im Rahmen der Mietobergrenzen vorrangig für Transferleistungsempfänger nach SGB II / SGB XII bzw. Haushalte mit Einkommensgrenze nach Stufe I).

Die GEWOBAU gewährt im Gegenzug der Stadt das Recht der Belegung an insgesamt 598 freifinanzierten Wohnungen nach sozialer Dringlichkeit („Belegrechtswohnungen“). Die Bindungsdauer, während der die vertraglichen Regelungen Gültigkeit haben, beträgt für jede einzelne Wohneinheit 20 Jahre ab dem 01.01. des Folgejahres nach Erstbezug durch einen von der Stadt benannten Mieter.

Um die Fluktuationen in der Belegung der Wohnungen berücksichtigen zu können, dient als Kennzahl für die Erfüllung des Vertrags nicht die Anzahl der zu einem bestimmten Stichtag aktiven Be-

legrechtswohnungen, sondern die aufsummierte Anzahl der Monate, in denen Wohnungen vereinbarungsgemäß vermietet waren („Belegrechtszeit“).

Seit Inkrafttreten des Vertrags am 01.01.2010 wurden bis zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 879 Wohnungen von der GEWOBAU als „Belegrechtswohnungen“ zur Verfügung gestellt. Damit stieg die Zahl seit 2018 stetig an. In diesem Zeitraum ist auch die Zahl der Mietverhältnisse mit unterschiedlicher Mietdauer (über alle in dieser Zeit eingetretenen Mieterwechsel aufsummiert) auf 1.124 angestiegen. Aktiv waren zum Stichtag 31.12.2020 482 Mietverhältnisse (s. Abb. 7).

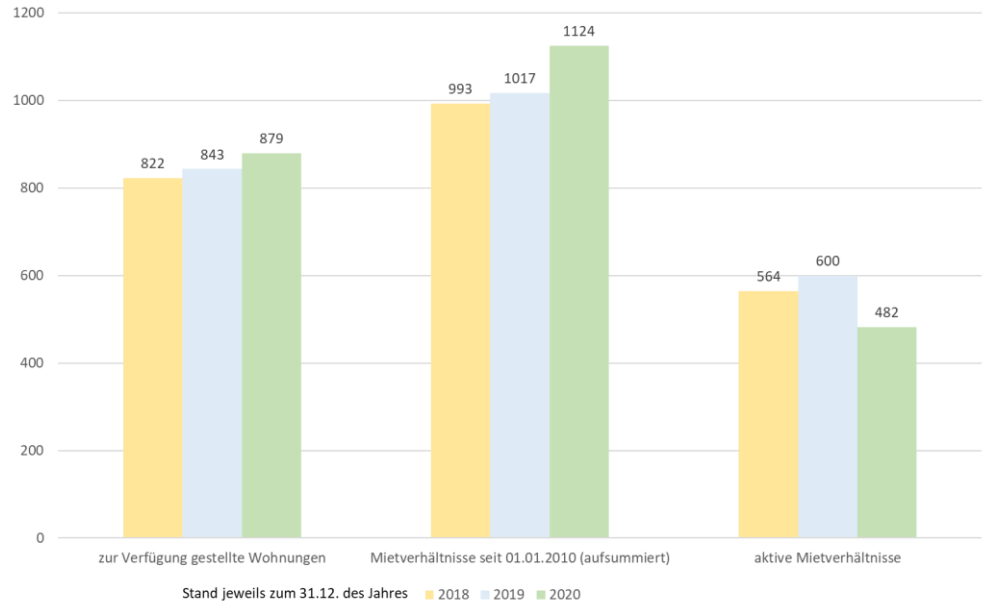



*Abb. 7: Mietverhältnisse nach Belegrechtsvertrag 2018 - 2020*

Trotz der Vielzahl an bereitgestellten Wohnungen und an abgeschlossenen Mietverhältnissen gestaltet sich die Erfüllung des Vertrags für die GEWOBAU weiterhin sehr schwierig.

Das mit Ablauf des Jahres 2020 zu erfüllende Soll betrug 50% der insgesamt bis Vertragsende zu erfüllenden Belegrechtszeit. Aufgrund der vertraglichen Regelung, dass Wohnungen erst ab 01.01. des Folgejahres nach Erstbezug als Belegrechtswohnungen gewertet werden, wurde bei dieser Berechnung der Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2030 als Soll-Zeitraum zugrunde gelegt

Die tatsächlich erreichte Erfüllungsquote (Ist) betrug auf den gesamten Soll-Vertragszeitraum bezogen zum Stichtag 31.12.2020 knapp 33% der insgesamt zu erreichenden Belegrechtszeit (s. Abb. 8).

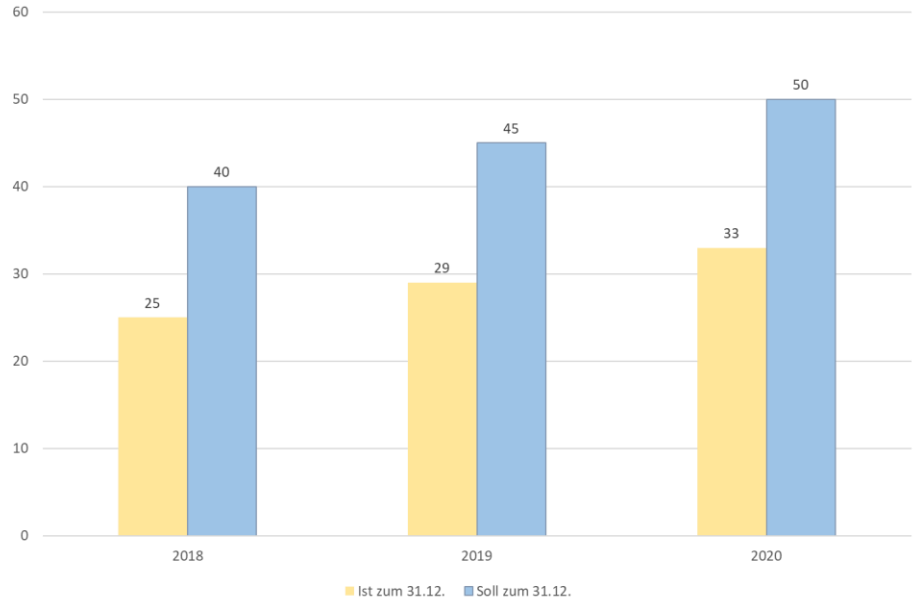



*Abb. 8: Erfüllungsquote: Ist-Soll-Vergleich 2018–2020 (jeweils zum 31.12. d.J.; Angaben in Prozent)*

Bei der Berechnung des Erfüllungsstandes ist unterstellt, dass zu Vertragsbeginn (01.01.2010) bereits 100% der Belegrechtswohnungen zur Verfügung standen, ohne dass sich dieser Zustand im Laufe der folgenden 20 Jahre verändern würde. In der Realität ist der Belegungszeitraum jedoch deutlich länger als 20 Jahre, da es eine Anlauf- und eine Nachwirkungsphase gibt.

Von der GEWOBAU wurden nachfolgende Herausforderungen bei der Erfüllung des Vertrags benannt, welche insgesamt zu einer Verlängerung des Belegungszeitraums führen:

- Erstbezüge von Belegrechtswohnungen werden erst ab 01.01. des Folgejahres als Belegrechtswohnungen gewertet, auch wenn die weiteren Voraussetzungen dafür bereits zum tatsächlichen Einzugszeitpunkt vorlagen.
- Im Zuge der jährlichen Einkommensüberprüfung wird festgestellt, dass Mieter*innen mit ihrem Einkommen die geltenden Einkommensgrenzen überschreiten und damit das Mietverhältnis nicht länger als aktives Belegrechtsmietverhältnis gewertet werden kann.
- Zudem legt eine nicht unerhebliche Zahl der Mieter*innen trotz mehrmaliger Aufforderung die Einkommensnachweise nicht vor. Auch diese Mietverhältnisse können nach Ablauf einer angemessenen Rückmeldefrist nicht weiter als Belegrechtsmietverhältnisse gewertet werden und fallen weg, da keine Belegungsberechtigung nachgewiesen wurde.
- In beiden Fällen bestehen die Mietverhältnisse als normale Mietverhältnisse fort. Die Wohnungen bleiben weiterhin mit den entsprechenden Mieter*innen belegt und können nicht als neue Belegrechtswohnungen vergeben werden.
- Bei der GEWOBAU gibt es häufig Gründe, dass nicht zwingend zu meldende Wohnungen als Ersatz- oder Umsetzwohnungen freigehalten werden müssen. Beispielhaft sind hier die umfangreichen Sanierungsarbeiten in der Housing Area zu nennen.
- Nicht jede freie freifinanzierte Wohnung der GEWOBAU ist auch unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Aspekten als Belegrechtswohnung geeignet.
- Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes seit Jahren anhaltend geringe Fluktuation bei den GEWOBAU-Wohnungen erschwert zudem die Bereitstellung von geeigneten Belegrechtswohnungen.

- In 2020 war die Abgabe der Unterlagen zur Einkommensüberprüfung für die Mieter*innen erschwert, da kein bzw. nur eingeschränkter Parteiverkehr bei der GEWOBAU und der Stadtverwaltung stattfand. Die Schwelle zur Vorlage der Dokumente ist dadurch gestiegen und hat deshalb möglicherweise die Motivation zur Abgabe verringert.
- Der erste Lockdown aufgrund der Corona-Pandemie führte außerdem zu deutlichen Vermietungsverzögerungen, die sich negativ auf aktive Mietverhältnisse und Belegungsdauer auswirken werden.

Insgesamt zeigt der Verlauf seit 2018 stetig ansteigende Zahlen der zur Verfügung gestellten Wohnungen, der Mietverhältnisse und der Sollerfüllung jeweils zum 31.12. des Jahres.

Basierend auf der Annahme, dass ab 01.01.2021 wieder eine Vollbelegung erreicht wird (≥ 598 Wohnungen), die bis zur Vertragserfüllung (Jahre 2031 ff.) anhält, wird die Belegungsdauer inkl. Nachwirkungsdauer auf insgesamt 24 Jahre geschätzt, so dass von einer Vertragserfüllung im Jahr 2034 auszugehen ist.

Bei Fortschreibung der Anzahl aktiver Mietverhältnisse in Belegrechtswohnungen wie zum Stand 31.12.2020 (482 WE) wäre mit einer Belegungsdauer inkl. Nachwirkungsdauer von insgesamt 27 Jahren und einer Vertragserfüllung im Jahre 2037 zu rechnen.

Die GEWOBAU muss folglich auch nach Ende der Zuschusszahlungen durch die Stadt Erlangen (31.12.2029) sog. Belegrechtswohnungen zur Verfügung stellen, ohne dass die Stadt in dieser Zeit einen Mietzuschuss entrichten wird.

## 5. Wohnungslosigkeit

Wohnungslosigkeit stellt eine existenzielle Bedrohung dar. Die Ursachen für (drohende) Wohnungslosigkeit können vielfältig sein. Neben finanziellen Problemen spielen u.a. Umstände wie gewaltbelastete Beziehungen oder familiäre Konflikte, Arbeitslosigkeit, Trennung und Scheidung oder psychische Probleme und Suchterkrankungen eine Rolle. Dabei kommt es meist zu einer Kumulation und komplexen Konstellation von verschiedenen Problemlagen, die letztlich im Verlust der Wohnung resultieren.

Das Sozialamt hat die Aufgabe, dem Verlust der Wohnung und Obdachlosigkeit durch präventive Ansätze möglichst frühzeitig entgegenzuwirken. Es ist zudem für die Unterbringung von obdachlos gewordenen Menschen zuständig, die aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, sich auf dem Wohnungsmarkt eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu beschaffen.

Die Unterbringung dieser Menschen erfolgt nach Satzungsrecht in Verfügungswohnungen. Dabei ergaben sich die in Abb. 9 dargestellten Fallzahlen.

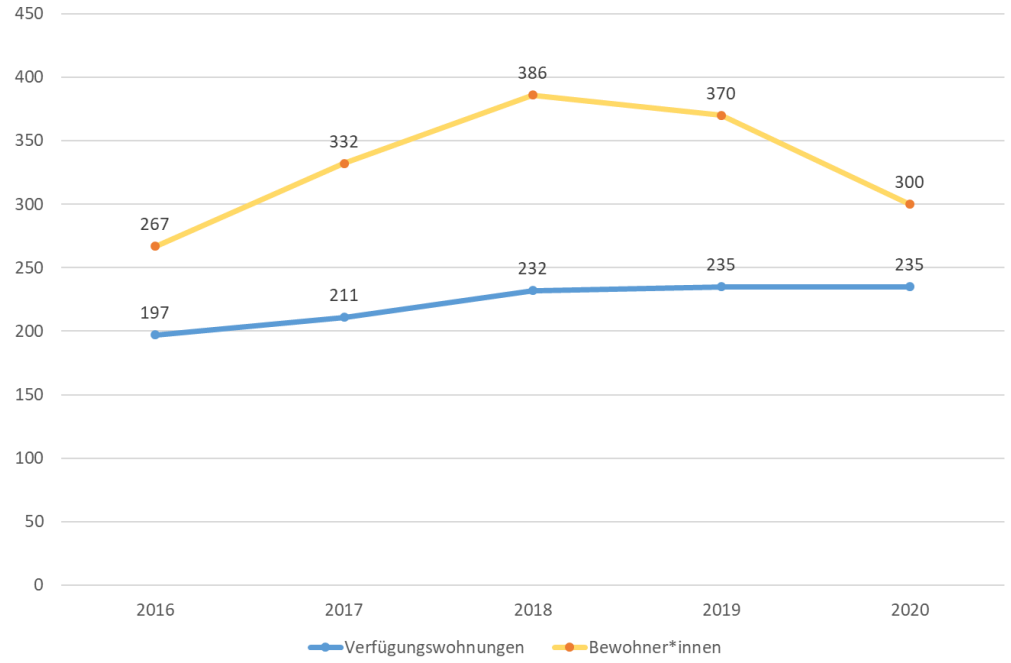



*Abb. 9: Verfügungswohnungen und Bewohner*innen*

Die Anzahl von Verfügungswohnungen bzw. Wohneinheiten (d.h. mehrere Einzelzimmer in größeren Wohnungen für mehrere wohnungslose Menschen) ist zwischen 2016 und 2019 um fast 20% gestiegen und 2020 auf Vorjahresniveau geblieben.

Die Zahl untergebrachter Menschen in den Wohneinheiten geht dagegen seit 2018 zurück. Ende 2020 waren 300 Personen in 235 Wohneinheiten untergebracht. Insgesamt liegt die Zahl zum Stand 31.12.2020 aber noch über dem Stand von Ende 2016. Sie bewegt sich damit weiter auf hohem Niveau.

Bei den genannten Zahlen ist zu berücksichtigen, dass die Obdachlosenbehörde angehalten ist, eine vorausschauende Belegungskonzeption mit eingeplantem Leerstand vorzuhalten. Damit soll möglich werden, auf ca. 5-jährig wiederkehrende Schwankungen opportun reagieren zu können. Zudem sind die genutzten Wohneinheiten mit der stets wechselnden Bewohnerstruktur (z.B. mehrere Einzelpersonen oder Familien mit mehreren Familienmitgliedern) mit den genutzten Wohneinheiten zur Passung zu bringen. Ziel ist stets eine bedarfsgerechte Nutzung der Liegenschaften unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfes sowie von wirtschaftlichen Aspekten.

Als problematisch ist dabei zu bewerten, dass die Fluktuation in den Verfügungswohnungen weiterhin gering ist. Obgleich die Zuweisung grundsätzlich temporär erfolgt, um wohnungslosen Menschen ein „Dach über dem Kopf“ zu sichern, verbleibt ein großer Teil der untergebrachten Menschen über lange Zeit in diesen Wohnungen.

Mit dem Projekt „Auflösung verfestigter Obdachlosigkeit“ der Diakonie Erlangen sollen deshalb Wege gesucht werden, um insbesondere wohnungslose Menschen ab 45 Jahren zu motivieren und zu begleiten, aus dieser „verfestigten Wohnungslosigkeit“ herauszukommen und wieder in reguläre Mietverhältnisse zurückzukehren. Die Kontaktbeschränkungen in 2020 haben jedoch die angestrebte Umsetzung des Projekts deutlich erschwert, kommt es doch gerade in diesem Bereich auf eine kontinuierliche, engmaschige und v.a. persönliche Begleitung und Unterstützung von obdachlosen Menschen an, um auf dem ohnehin stark angespannten Wohnungsmarkt wieder Fuß zu fassen.

Der sozialpädagogische Dienst von Amt 50 übernimmt neben der präventiven Beratung zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit zudem die Beratung und Begleitung von Menschen in Verfügungswohnungen. Auch hierbei ist u.a. das Bestreben, die Bewohner*innen möglichst wieder in reguläre Mietverhältnisse zu bringen.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass neben einer teilweise problematischen „Mietfähigkeit“ eines Teils der betroffenen Menschen – insbesondere auch nach langjähriger „verfestigter“ Obdachlosigkeit - der wachsende Mangel an Wohnungen auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt zu zusätzlichen „Verdrängungseffekten“ für die stark benachteiligten wohnungslosen Menschen führt. Der Auszug aus einer Verfügungswohnung auf einem angespannten Wohnungsmarkt ist damit erheblich erschwert. Hinzu können Vorbehalte von Vermietern gegenüber dieser Personengruppe kommen.

Durch das in 2021 in Kraft getretene Wohnungslosenberichterstattungsgesetz (WoBerichtsG) wird künftig eine detaillierte Statistik untergebrachter wohnungsloser Menschen gefordert, die Angaben zum Geschlecht, Alter, Staatsangehörigkeit, Haushaltstyp und –größe, Art der Unterkunft und Datum des Beginns der Unterbringung enthält (erstmals zum Stichtag 31.01.2022). Hierzu wird daher gesondert im SGA berichtet.

## 6. Wohnen für Hilfe

Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ stellt im Spektrum des Wohnungswesens in Amt 50 eine besondere Thematik dar. Neben der reinen Vermittlung von Wohnraum spielt hier auch der Aspekt der gegenseitigen Unterstützung eine Rolle. So erhalten Studierende oder Personen in Ausbildung günstigen, freistehenden Wohnraum gegen Unterstützung im Alltag der zumeist älteren Wohnungsinhaber. Wohnraum gegen Hilfe wird aber auch von Familien, Menschen mit Behinderung oder Alleinstehenden angeboten.

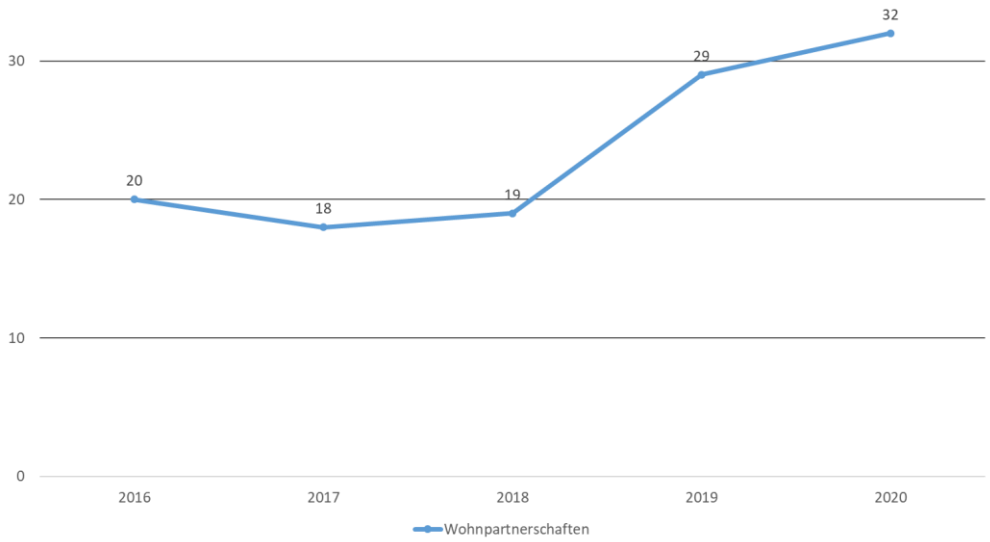



*Abb. 10: „Wohnpartnerschaften“ im Projekt „Wohnen für Hilfe“*

Seit 2018 ist ein Anstieg dieser „Wohnpartnerschaften“ erkennbar, der sich von 2019 auf 2020 auf inzwischen 32 Vermittlungen weiter fortgesetzt hat (s. Abb. 10). Dies könnte ein Indikator dafür

sein, dass auch für Studierende der prekäre Wohnungsmarkt zunehmend dazu führt, dass alternative Wohnmöglichkeiten gesucht werden. Die Entwicklung des Projekts in den nächsten Jahren muss deshalb weiter beobachtet werden. Der Verlauf seit 2016 kann Abbildung 10 entnommen werden.

## 7. Resümee

Die Daten zum sozialen Wohnungsmarkt in Erlangen repräsentieren in weiten Teilen die angespannte Wohnungssituation, wie sie in den meisten Städten in Deutschland vorzufinden ist.

### Wohnungspolitische Strategien des Bundes

Mit verschiedenen wohnungspolitischen Strategien und gesetzlichen Maßnahmen wird auf Bundesebene versucht, dem prekären Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Unter anderem war im Zuge der von Bund, Ländern und Kommunen verabschiedeten Wohnraumoffensive bis 2021 die Schaffung von 1,5 Millionen neuen Wohnungen vorgesehen. Im Rahmen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ sollte der Neubau sowie der Aus- und Umbau oder die Modernisierung bestehender Gebäude gestärkt werden. Dabei sollte insbesondere die soziale Wohnraumförderung besondere Bedeutung erhalten.

Wie der Deutsche Mieterbund in einer Bewertung der Wohnraumoffensive feststellt, konnte die Umsetzung der Offensive jedoch insbesondere im Hinblick auf den Neubau von Wohnungen nicht im geplanten Umfang umgesetzt werden. Auch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus blieb unter den angestrebten Zielen (www.mieterbund.de; Zugriff: 05.03.2021).

### Wohnungsbau in Erlangen

In Erlangen wurden zum 31.12.2020 zusätzlich 214 Wohnungen bezugsfertig. Rund 77% dieser Wohnungen (164 Wohnungen) sind gefördert.

Im Bau oder Planung befinden sich weitere 1.660 Wohnungen, von denen für 42% (697 Wohnungen) eine Förderung geplant ist. Dem steht jedoch auch das Bindungsende von rund 150 geförderten Wohnungen bis Ende 2021 gegenüber. Somit ergibt sich trotz der durchgeführten und geplanten Neubauvorhaben auch in Erlangen weiterhin eine hohe Zahl offener Wohnungsanträge.

Insbesondere fehlen große Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern (etwa für Familien mit mehreren Kindern), die im Gesamtbestand des sozialen Wohnungsbaus einen verschwindend geringen Anteil ausmachen, oder kleine 2-Zimmer-Wohnungen für 1-Personen-Haushalte. 3-Zimmer-Wohnungen sind für 2-Personen-Haushalte (auch Alleinerziehende) vorgesehen. Diese Orientierung an der Haushaltsgröße ist wesentlich, um dem einleitend genannten Problem der „Überbelegung“ von Wohnungen wirksam zu begegnen.

Aufgrund der hohen Mietbelastung auch bei kleineren Wohnungen findet sich allerdings bei Bewohner*innen großer Wohnungen, die hierfür keinen Bedarf mehr haben, eine geringe Umzugsbereitschaft in eine kleinere Wohnung. So wird auch bestehender großer Wohnraum nicht bedarfsgerecht frei.

### Wohnungsneubau und Verdichtung von Wohnvierteln

Der weitere Bau von (gefördertem) Wohnraum ist deshalb dringend notwendig, erfordert jedoch auch entsprechende räumliche Ressourcen sowie bedarfsgerechte Grundrisse. Einer räumlichen Verdichtung durch neu geschaffenen Wohnraum oder einer Aufstockung auf bestehenden Wohnraum, wie in den Bauplanungen vorgesehen, stehen nicht selten Vorbehalte der angestammten Bevölkerung wegen des damit verbundenen Verlusts von Freiraumflächen entgegen. Verdichtung

von Wohnquartieren und die damit verbundene „Beengung“ kann das nachbarschaftliche Zusammenleben belasten. Vorbehalte gegenüber Menschen, die aus bestehender Obdachlosigkeit in regulären Wohnraum umziehen sollen, können soziales Konfliktpotenzial in sich bergen. In derartigen Fällen können Beratungs- und Unterstützungsangebote durch den Sozialpädagogischen Dienst des Sozialamtes präventiv und ausgleichend wirken.

Insgesamt ist aber der Bau geförderten Wohnraums stets in einem Abwägungsprozess zwischen der deutlich erkennbaren Dringlichkeit einerseits und weiteren Interessen und Bedürfnissen der Bevölkerung andererseits zu betrachten.

**Covid-Pandemie und geringe Wohnfluktuation**

Die bestehenden Probleme des sozialen Wohnungsbaus werden aktuell durch die COVID-SARS2-Pandemie verstärkt. So bilden sich im Jahr 2020 zwar die mit der Pandemie verbundenen finanziellen Belastungen (z.B. durch Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit) noch nicht in einem erkennbaren Anstieg von Wohnungsanträgen oder von Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen ab. Vielmehr hat die Krise zunächst zu einem weitgehenden „Stillstand“ auf dem Wohnungsmarkt geführt. Dies könnte jedoch durch kurzfristig im vergangenen Jahr wirksame Maßnahmen im Wohnungsbereich wie das „Mietmoratorium“ begründet sein, so dass die negativen Effekte sich erst zeitlich verzögert zeigen. Deshalb muss die weitere Entwicklung in diesen Bereichen aufmerksam verfolgt werden.

Insbesondere durch die (finanziellen) Unsicherheiten vieler Haushalte fand kaum eine Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt statt. Dies führte zu einer weiteren Verengung des Mietmarktes. Wohnungssuchende Menschen erfuhren dadurch verstärkt Probleme, neuen (geförderten) Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt zu finden oder vermittelt zu bekommen.

**Wohnungslosigkeit**

Für wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen wurde die Situation durch die Pandemie besonders prekär. Die Probleme für wohnungslose Menschen und für die Wohnungsnotfallhilfe wurden aktuell in einer Expertise der Gesellschaft für Innovative Sozialplanung und Sozialforschung e.V. (GISS e.V.) im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales dargelegt.[2] Erschwerte Bedingungen ergaben sich u.a. für die sozialpädagogische Begleitung und Unterstützung wohnungsloser Menschen oder die Möglichkeit zum Aufenthalt in Tageseinrichtungen. Die Beratung des sozialpädagogischen Dienstes bei Amt 50 erfolgte unter Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregeln u.a. außerhalb der Büros oder Verfügungswohnungen im Freien. Seitens des Sozialamtes wurden zudem u.a. unbürokratische und pragmatische Lösungen für die Versorgung von Menschen in Verfügungswohnungen mit FFP-2-Masken umgesetzt. Aktuell wird die Impfung dieser priorisierten Bevölkerungsgruppe vorbereitet.

Die Erlanger Obdachlosenhilfe e.V. stellt einen weiteren sozialen „Baustein“ dar, um wohnungslosen Menschen durch Gemeinschaftsangebote, Beratung und alltagspraktische Hilfe Unterstützung zu bieten.

[2] Gesellschaft für Innovative Sozialplanung und Sozialforschung (GISS) e.V. (2020). Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Wohnungsnotfallhilfen. Köln: 2020.

## 8. Handlungsbedarf

Vor dem Hintergrund der hier nur überblicksartig zusammengestellten Problemlagen auf dem sozialen Wohnungsmarkt besteht hoher Handlungsbedarf v.a. in folgender Hinsicht:

- der Bau neuer Wohnungen ist weiterhin notwendig; daher sind die Wohnungsbauprojekte der Dawonia, der ESW, der GEWOBAU, der GS Schenk, Heinlein Bau, Grammer Immobilien, der Joseph Stiftung und der Projekt Bauart GmbH dringend erforderlich;
- besonders dringender Bedarf besteht an geförderten Wohnungen für einkommensschwache Haushalte der Einkommensstufe I;
- notwendig sind insbesondere kleine 2-Zimmer-Wohnungen für 1-Personen-Haushalte und große Wohnungen für Familien (ab 4-Zimmer-Wohnungen);
- die Erfüllung des Belegrechtsvertrags durch die GEWOBAU muss unter Berücksichtigung der unter Abschnitt 4 dargestellten Gegebenheiten weiter forciert werden;
- der sozialpädagogische Dienst für Wohnungsnotfälle und wohnungslose Menschen stellt weiterhin ein wichtiges Instrument dar, um frühzeitig und präventiv einem drohenden Wohnungsverlust entgegenzuwirken bzw. Menschen zu begleiten, um aus der Wohnungslosigkeit wieder in reguläre Mietverhältnisse zu kommen;
- die Fortsetzung des Projekts „Auflösung verfestigter Wohnungslosigkeit“ ist wichtig, um wohnungslose Menschen ab 45 Jahren von Verfügungswohnungen in regulären Wohnraum zu bringen;
- Kooperationen mit großen Vermietern seitens Amt 50 müssen fortgesetzt werden, um bedarfsweise die Anmietung einzelner Wohnungen als Verfügungswohnungen und eine spätere Umwandlung in ein reguläres Mietverhältnis zu ermöglichen.