

Anlage**Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2021 - Das Wichtigste auf einen Blick**Vorbemerkung zur aktuellen Situation

Die im vorliegenden Bericht dargestellten Daten wurden noch vor den Entwicklungen des Kriegs in der Ukraine und der dadurch ausgelösten Flucht von Millionen von Menschen aus der Ukraine, davon fast 240.000 nach Deutschland, zusammengestellt und bewertet. Nach Angaben der Regierung von Mittelfranken ist damit zu rechnen, dass täglich auch in die Region 200 bis 300 geflüchtete Menschen kommen. Auch in Erlangen werden derzeit vorhandene Plätze im Bereich der Asylunterbringung und bei den Verfügungswohnungen benötigt und sukzessive belegt. Darüber hinaus wird auch die Akquise von privatem Wohnraum sowie von Möglichkeiten in Hotels, Appartements oder aktuell verfügbaren Gebäuden betrieben. Es ist derzeit nicht absehbar, wie sich diese krisenhafte Situation weiterentwickelt, wie viele und wie lange geflüchtete Menschen Unterkunft und Schutz auch in Erlangen benötigen. Die aktuellen Entwicklungen werden aber in jedem Fall die hier vorgestellte Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt unmittelbar betreffen. Die dargestellten Daten stehen deshalb unter dem Vorbehalt dieser derzeit nicht absehbaren weiteren Entwicklung.

1. Sozial geförderte Wohnungen: Bestand und Bedarf (Stand: 31.12.2021)

- Bestand: 3.478 Wohnungen (plus 4,5 Prozent zum Vorjahresstand);
- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen: 77 Prozent; 4- und mehr Zimmer: 10 Prozent;
- 157 Wohnungen aus Sozialbindung gefallen, 307 Wohnungen neu hinzugekommen;
- 545 Wohnungen konnten vermittelt werden (Vermittlungsquote plus 35,6 Prozent gegenüber Vorjahr); dem stehen 1.191 offene Wohnungsanträge gegenüber;
- Mangel an Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte und große Mehr-Personen-Haushalte;
- 400 Wohneinheiten fallen 2022/23 aus der Sozialbindung; 461 neue Wohneinheiten befinden sich in Bau oder Planung (30 Prozent aller Neubauvorhaben);

2. Belegrechtswohnungen (Stand: 31.12.2021)

- über die bisherige Vertragslaufzeit steigt die aufsummierte Anzahl der zur Verfügung gestellten Objekte sowie der Mietverhältnisse kontinuierlich; die Zahl aktiver Mietverhältnisse zum jeweiligen Erhebungsstichtag geht seit 2019 jedoch zurück;
- die Erfüllungsquote für Belegrechtszeiten (Summe der Mietverhältnisse nach Monaten) liegt zum Stichtag bei 36 Prozent; das zu diesem Stichtag zu erreichende Soll sind 54 Prozent;

3. Wohnungslosigkeit (Stichtag: 31.01.2022)

- 269 Personen waren untergebracht; fast zwei Drittel sind männlich;
- Durchschnittsalter 35 Jahre, davon 27,1 Prozent unter 18 Jahre, 4,5 Prozent zwischen 18 und 21 Jahre, 41,3 Prozent zwischen 22 und 49 Jahre, 27,2 Prozent 50 Jahre und älter;
- Alleinstehende: 45,7 Prozent; Haushalte mit vier und mehr Personen: 36,8 Prozent;
- durchschnittliche Aufenthaltsdauer zum Erhebungsstichtag: rund 3,3 Jahre; Spanne < 1 Jahr bis > 10 Jahre;

4. Wohnen für Hilfe (Stand: 31.12.2021)

- gegenseitige Unterstützung durch Wohnraum bzw. Alltagshilfen, z.T. generationenübergreifend; macht ungenutzten Wohnraum verfügbar;

- Rückgang von 32 Wohnpatenschaften (2020) auf 22 (2021); u.U. Corona-bedingt weniger Nachfrage durch Studierende;

5. Resümee und Handlungsansätze

- vorrangig: Bau weiterer sozial geförderter Wohnungen; insbesondere 2-Zimmer-Wohnungen und große Mehr-Zimmer-Wohnungen;
- Forcierung der Erfüllung des Belegrechtsvertrags zwischen Stadt und GEWOBAU;
- Abwägungen zwischen steigendem Wohnungsbedarf und Vorbehalten gegenüber Nachverdichtung von Wohngebieten sowie Berücksichtigung von Klimaschutzzielen;
- Suche nach kreativen Lösungsansätzen wie Umnutzung freier Bürogebäude oder Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen als Wege gegen Wohnungsnot;
- langfristige Sicherung des Bestands an geförderten Wohnungen;
- Stärkung des sozialpädagogischen Dienstes bei Wohnungsnotfällen und sozialräumlich orientierte Weiterentwicklung, v.a. für präventive Arbeit;
- Fortsetzung der Bemühungen gegen verfestigte Wohnungslosigkeit; sozialpädagogische Unterstützung wohnungsloser Menschen gegen soziale Ausgrenzung; Kooperationen mit großen Vermietern zur Anmietung einzelner Wohnungen als Verfügungswohnungen mit späterer Umwandlung in ein reguläres Mietverhältnis.

Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt

1. Einleitung

Aus dem aktuellen Sozialbericht 2021 der Stadt Erlangen wird ersichtlich, dass in Erlangen, wie in anderen Großstädten auch, die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor wesentlich zur Belastung vieler Erlangerinnen und Erlanger beiträgt und sich weiter verschärft (z.B. durch steigende Energiekosten). Damit verstärken sich soziale Ungleichheiten. Denn auf dem freien Mietwohnungsmarkt sind Mietkostenbelastung und Wohnfläche zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen nicht unbedingt entsprechend ihres jeweiligen Haushaltseinkommens und/oder der Haushaltsgröße angemessen verteilt. Gerade einkommensschwache Haushalte sind durch Miet- und Energiekosten übermäßig belastet oder leben in überbelegten Wohnungen, da sie sich angemessen große und bedarfsgerecht ausgestattete Wohnungen nicht leisten können.

Der sozial geförderte Wohnungsbau ist deshalb ein wichtiger Ansatz, auch einkommensschwachen Haushalten bezahlbaren und angemessenen Wohnraum zugänglich zu machen und den Wohnungsbestand nicht nur quantitativ, sondern v.a. auch sozial verträglich weiterzuentwickeln.

Die Möglichkeiten der Vermittlung sozial geförderten Wohnraums für einkommensarme Haushalte durch Amt 50 werden angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt jedoch ausgeschöpft, ohne dass alle Bedarfe damit abgedeckt werden könnten. Das strukturelle Defizit an angemessenem und bezahlbarem Wohnraum kann seitens Amt 50 jedoch ebenso wenig „behoben“ wie die Bedingungen hierfür verändert werden. Eine breite und nachhaltige Entlastung von Haushalten, die in zu kleinem und/oder zu teurem Wohnraum leben, erfordert angesichts der sich weiter verschärfenden Lage auf dem Wohnungsmarkt vielmehr Bemühungen im Rahmen des Wohnungsbaus und der Wohnungspolitik.

Vor diesem Hintergrund dient der jährliche Bericht von Amt 50 zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt i.S. eines regelmäßigen Monitorings dazu,

- Daten zum Bestand sozial geförderter Wohnungen in Erlangen zur Verfügung zu stellen,

- darzulegen, in welchem Umfang und für welche Haushalte (Haushaltstypen und –größen) Bedarf durch Wohnungsvermittlungen gedeckt werden konnte bzw. weiterhin eine Versorgungslücke für geförderten Wohnraum besteht und
- durch die Gegenüberstellung von aus der Sozialbindung fallendem gefördertem Wohnraum einerseits und neu entstandenem, in Bau befindlichem oder geplantem gefördertem Wohnraum andererseits die weitere, mittelfristige Entwicklung auf dem sozial geförderten Wohnungsmarkt abzuschätzen.

Damit soll eine transparente Datengrundlage geschaffen werden, um bedarfsgerechte wohnungspolitische Maßnahmen zur Versorgung von Wohnraum insbesondere für einkommensschwache Haushalte abzuleiten.

Eine Zuspitzung sozialer Notlagen hinsichtlich des Wohnens sind Wohnungsnotfälle mit dem (drohenden) Verlust der Wohnung. Menschen in finanziell prekären Lebenslagen und mit meist komplexen psychosozialen Problemlagen haben auf einem angespannten Wohnungsmarkt geringe Chancen, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Im vorliegenden Bericht werden deshalb neben der Situation bei sozial geförderten Wohnungen auch Daten zu wohnungslos gewordenen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen in Erlangen dargestellt.

2. Daten zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt in Erlangen

2.1 Sozial geförderte Wohnungen

Zum Stichtag 31.12.2021 bestanden in Erlangen insgesamt 3.478 sozial geförderte Wohnungen. Die Verteilung nach Wohnungsgrößen geht aus Abbildung 1 hervor. Den größten Anteil stellen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit mehr als drei Viertel des Wohnungsbestands. Große Wohnungen mit vier und mehr Zimmern haben dagegen insgesamt nur einen Anteil von rund zehn Prozent.

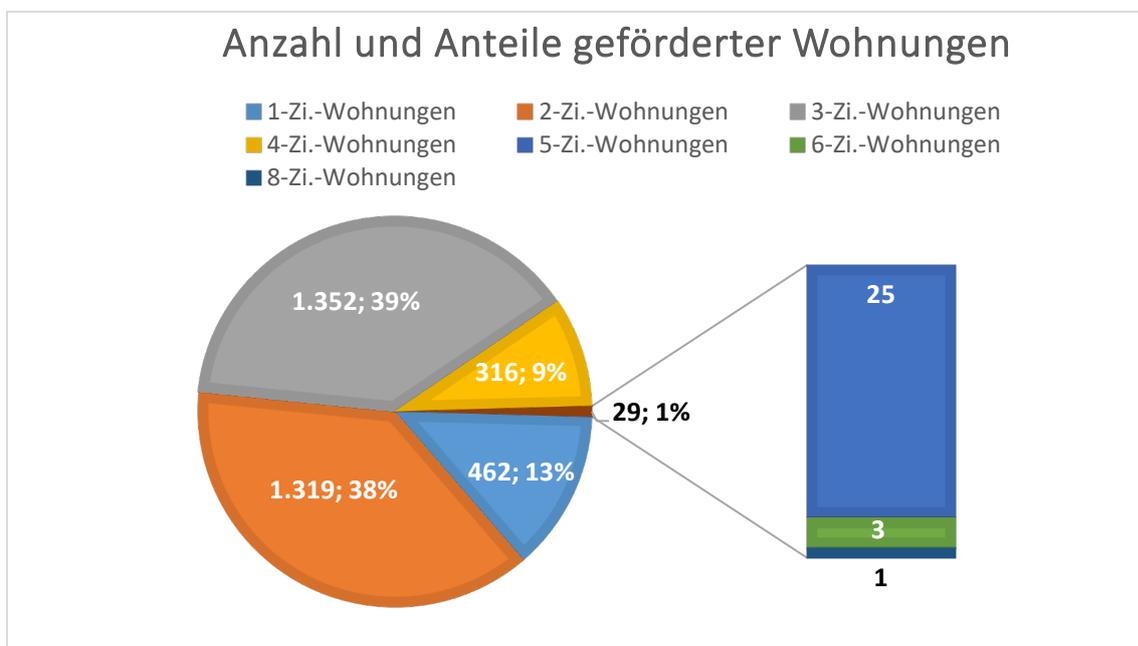


Abbildung 1: Anzahl geförderter Wohnungen nach Wohnungsgröße (Stand: 31.12.2021)

Die geförderten Wohnungen verteilen sich wie folgt über die Bauträger (s. Tabelle 1). Mit fast 84 Prozent trägt die GEWOBAU den größten Anteil am geförderten Wohnungsbau.

Bauträger	Anzahl Wohnungen
Baugenossenschaft Erlangen	17
Baugenossenschaft LK ERH	12
Dawonia	74
Eigenheim ETW	10
ESW	136
GEWOBAU	2.909
Joseph-Stiftung	292
Karl Böglér	24
Marianische Sodalität e.V.	4
Gesamt	3.478

Tabelle 1: Bauträger und Anzahl geförderter Wohnungen (Stichtag: 31.12.2021)

Nach Förderarten überwiegen mit rund zwei Dritteln Wohnungen, die nach dem Ersten Förderweg gefördert wurden. Fast jede dritte Wohnung unterliegt demnach der Einkommensorientierten Förderung (EOF) (s. Tabelle 2).

Förderart	Anzahl Wohnungen	anteilig an Gesamtbestand (gerundet)
Erster Förderweg	2.303	66 %
EOF	1.032	30 %
Bayerisches Modernisierungsprogramm	143	4%
Gesamt	3.478	100,00%

Tabelle 2: Förderarten (Stichtag: 31.12.2021)

Beim Bestand zum 31.12.2021 ist zu berücksichtigen, dass zu diesem Stichtag 157 Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen sind. Den Zahlen zu den Bindungsabläufen sind jedoch die in 2021 neu bezugsfertig gewordenen EOF-Wohnungen gegenüberzustellen. Zum Stand 31.12.2021 waren dies 307 Wohnungen. Der Verlauf von Bindungsabläufen und neu entstandenen Wohnungen wird in der folgende Abbildung 2 seit 2015 dargestellt.

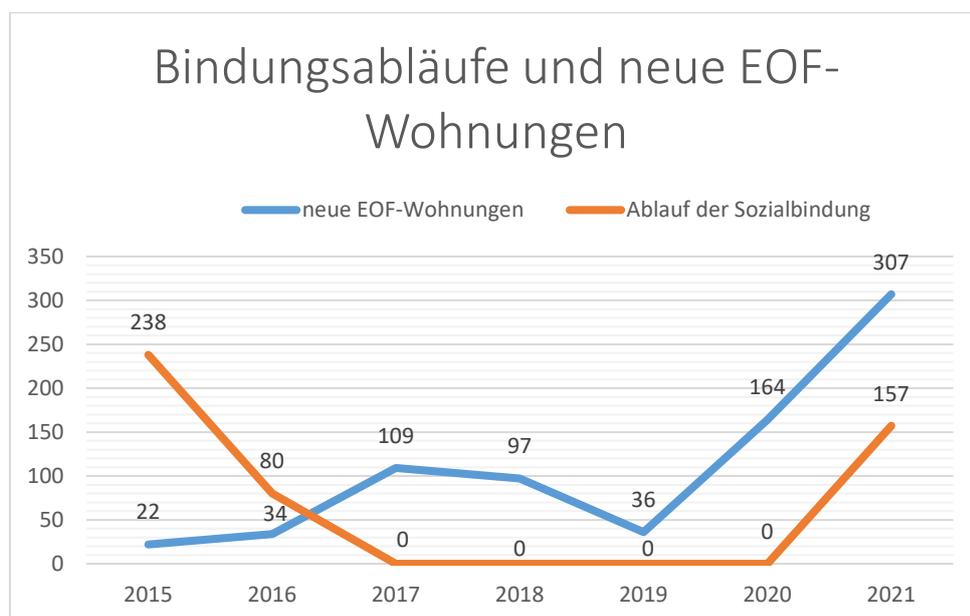


Abbildung 2: Bindungsabläufe und neue EOF-Wohnungen (Stand jeweils 31.12. d.J.)

Seit 2017 überwiegt demnach der Neubau von Wohnungen die Zahl der Bindungsabläufe, so dass ein stetiger Zuwachs an sozial gefördertem Wohnraum entsteht (s. Abbildung 3). Somit ergibt sich in der Gesamtbilanz zum Stichtag 31.12.2021 unter Berücksichtigung der Bindungsabläufe eine Bestandserhöhung um 150 sozial geförderte Wohnungen bzw. eine Steigerung um 4,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In den Jahren 2020 und 2021 verlaufen die Zahlen für Neubauten und Bindungsabläufe jedoch – auf unterschiedlichem Niveau- parallel miteinander.

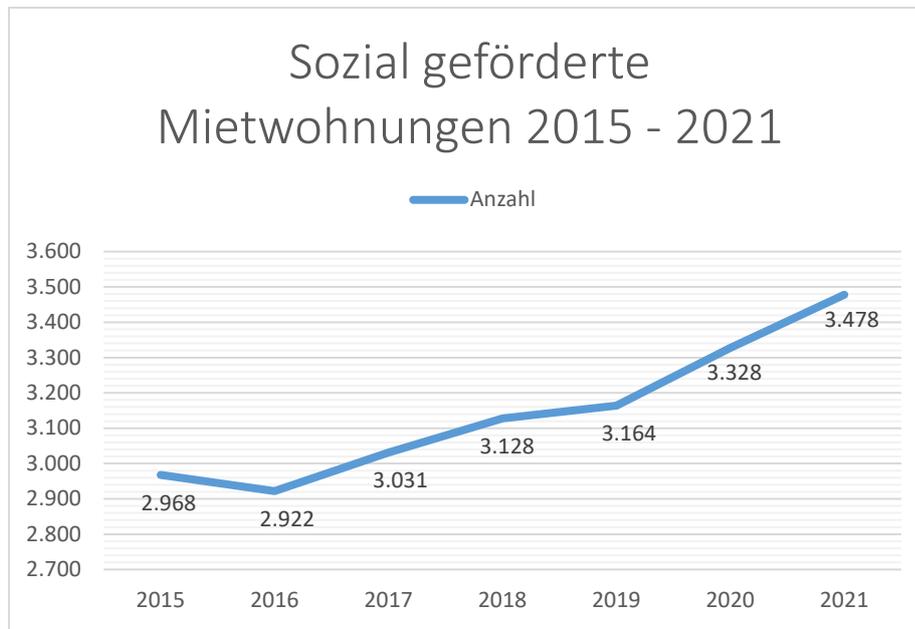


Abbildung 3: Entwicklung sozial geförderter Mietwohnungen (2015 – 2021; Stichtag jeweils 31.12. d.J.)

Auch für die nächsten Jahre sind weitere Projekte bereits im Bau oder in der Planung. Die derzeit absehbaren Planungen und voraussichtlich bezugsfertig werdenden Bauprojekte sind in Tabelle 3 dargestellt.

Sozialer Wohnungsbau – Bauprojekte im Stadtgebiet ¹					
Fertigstellung	Objekte	Träger	Anzahl WE	Davon gefördert	Quote (gerundet)
In Bau oder Planung befindlich	Housing Area (Aufstockung) Hartmannstraße 88 – 92 Schenkstraße 87 - 91 Schenkstraße 174 - 178	GEWOBAU	54	54	100%
	Äußere-Brucker-Str. 82-84	GEWOBAU	30	18	60%
	Odenwaldallee	GEWOBAU	67	48	72%
	Büchenbach, Baugebiet 412	GEWOBAU	141	51	36%
	Büchenbach, Baugebiet 412	Projekt Bauart	33	22	67%
	Streitbergweg	Joseph-Stiftung	35	24	69%
	Isarstraße	Dawonia	s. Anm.	52	25%
	Quartier JaminPark	Dawonia	s. Anm.	85	25%
	Sieboldstraße	GS-Wohnen	172	84	49%
	Gebbertstr.	Schultheiß	64	23	36%
Summe				461	

Tabelle 3: In Bau oder Planung befindliche Bauprojekte;

Anm.: Dawonia-Wohnprojekte an den genannten Standorten wurden z.T. bereits in 2021 fertiggestellt, z.T. erfolgt die Fertigstellung erst in 2022; es kann daher an dieser Stelle keine Gesamtzahl der Wohnprojekte dargestellt werden;

Somit werden nach heutigem Planungsstand 461 geförderte Wohnungen neu entstehen. Dies entspricht einem Anteil von 30 Prozent aller Bauvorhaben und erfüllt damit die baurechtlichen Vorgaben der Stadt für Neubauten ab 24 Wohneinheiten. In den Jahren 2022 und 2023 werden andererseits rund 400 Wohnungen die Sozialbindung verlieren. Damit ergibt sich in der Gesamtbilanz bis Ende 2023 voraussichtlich ein weiterer Zuwachs von rund 61 geförderten Wohnungen. Diese Perspektive steht unter dem Vorbehalt, dass die geplanten oder in Bau befindlichen Wohnungen im Zeitraum 2022/23 bezugsfertig werden und wie nach heutigem Stand geplant als sozial geförderte Wohnungen zur Verfügung stehen.

Berücksichtigt werden muss hierbei, dass Baufertigstellungen einem langen Prozess unterliegen und sich ggfs. gegenüber den Planungsdaten Verzögerungen ergeben können, beispielsweise durch Änderungen baurechtlicher Vorgaben, die zu entsprechenden Anpassungen bei den Baumaßnahmen führen. Aus diesem Grund können die in Tabelle 3 dargestellten Anteile von geförderten Wohnungen im Einzelfall zum Planungsstand mit Stichtag 31.12.2021 noch unter die vorgegebene 30%-Marke fallen; dies bedeutet jedoch nicht, dass in den geplanten Projekten der Anteil von 30% gefördertem Wohnraum grundsätzlich nicht realisiert würde.

In der Praxis werden zudem als bezugsfertig ausgewiesene Wohnungen nicht in jedem Fall auch unmittelbar tatsächlich bezogen. Der Einzug von Haushalten kann sich aus verschiedenen Gründen zeitlich verzögern, weil etwa bezugsfertige, größere Wohneinheiten aus organisatorischen und logistischen Gründen nur schrittweise bezogen werden können und mehrere Einzüge terminlich aufeinander abgestimmt werden müssen. Zudem sind bei der Vergabe von geförderten Wohnungen

¹ Die neu fertiggestellten Wohnungsobjekte der GEWOBAU in der Johann-Jürgen-Straße sind in dieser Tabelle geplanter Objekte nicht enthalten, da sie bereits Ende 2021 als bezugsfertig gemeldet wurden. Verzögerungen bei Wohnungsbezügen entstanden jedoch durch gerichtliche Auseinandersetzungen aufgrund einer Klage eines Anwohners gegen das Bauprojekt, die erst in 2022 zugunsten des Bauprojekts entschieden wurde.

auch die jeweilige „Passung“ von Wohnfläche und Bedarfen von Haushalten sowie die individuelle Dringlichkeit der Wohnungsvermittlung zu berücksichtigen.

Die dargestellten Daten stellen somit den Stand zum Stichtag dar, unterliegen aber in der Praxis einem sehr dynamischen Geschehen im Prozess.

Insgesamt bleibt jedoch das Resümee, dass bei einer Gegenüberstellung des Bestands sozialer Mietwohnungen und offenen Wohnungsanträgen trotz einer Zunahme neuer Objekte zwischen Bedarf und Angebot weiterhin eine Lücke besteht. Im Vergleich zu den vergangenen Jahren bleibt diese auf gleichbleibendem Niveau. Dies wird im folgenden Abschnitt gezeigt.

2.2 Wohnungsvermittlungen

Zum Stichtag 31.12.2021 konnten 545 sozial geförderte Wohnungen vermittelt werden. Entsprechend der steigenden Zahl von Wohnungen ist auch bei den Wohnungsvermittlungen seit 2015 ein steigender Trend zu verzeichnen. Insgesamt konnte die Quote der Wohnungsvermittlungen in 2021 erneut um mehr als ein Drittel gesteigert werden (s. Abbildung 4).

Demgegenüber stehen 1.191 offene Wohnungsanträge zum Stichtag 31.12.2021. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein leichter Zuwachs. Über einen längeren Zeitraum betrachtet nimmt nach einem Anstieg offener Wohnungsanträge von 2015 bis 2017 deren Zahl ab dem Jahr 2019 aber tendenziell wieder ab.

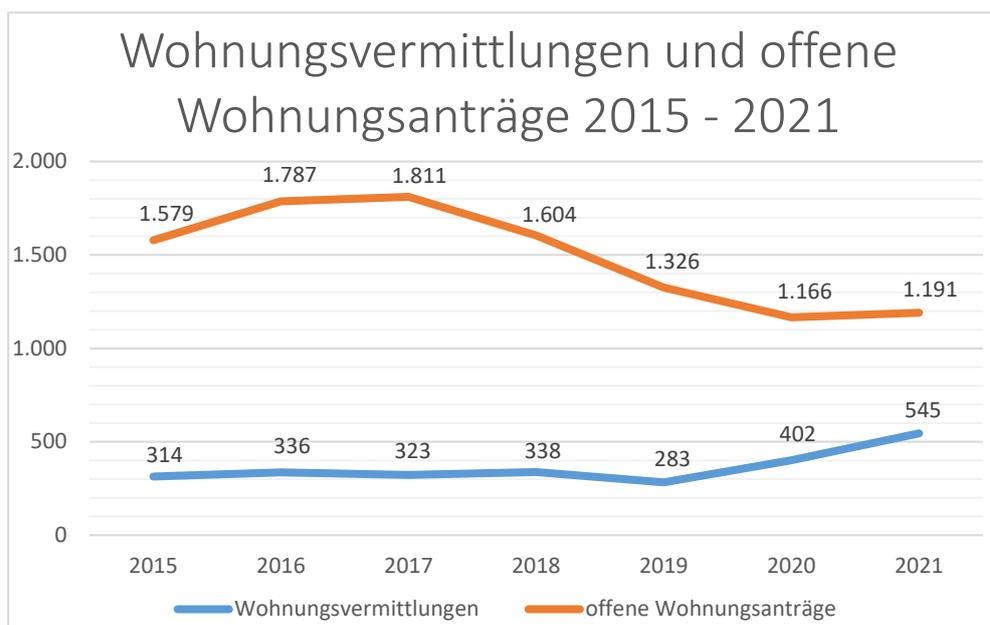


Abbildung 4: Wohnungsvermittlungen und offen Wohnungsanträge (Stichtag: 31.12.d.J.)

Zum Stand 31.12.2021 besteht somit eine „Vermittlungslücke“ zwischen offenen Anträgen und Wohnungsvermittlungen von 646 Wohnungen. Diese Differenz ist seit 2017 kontinuierlich zurückgegangen, wie aus Abbildung 4 ersichtlich ist.

Bei einer differenzierteren Betrachtung der Wohnungsanträge –und –vermittlungen wird erkennbar, dass v.a.

- kleine Wohnungen mit zwei Zimmern für Ein-Personen-Haushalte fehlen;
- Mangel an großen Wohnungen für Familien mit vier oder mehr Personen besteht;

- insbesondere für Haushalte mit fünf und mehr Personen ein erhebliches Defizit an vermittelbaren, angemessen großen geförderten Wohnen besteht;

(s. Abbildung 5 und Abbildung 6).

Demnach ist anzunehmen, dass Ein-Personen-Haushalte und große Haushalte mit fünf und mehr Personen häufig in überbelegten Wohnungen (d.h. zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Personenzahl) leben. So muss gemäß europäischer Definition auch ein Ein-Personen-Haushalt über zwei Zimmer (Wohn- und Schlafzimmer) verfügen, damit die Wohnung nicht als überbelegt gilt². Mehr-Personen-Haushalte gelten als überbelegt, wenn nicht mindestens ein Gemeinschaftsraum, ein Raum pro Paar im Haushalt, ein Raum für jede weitere Person ab 18 Jahren, ein Raum für zwei Kinder unter 12 Jahren, ein Raum für zwei Kinder desselben Geschlechts zwischen 12 und 17 Jahren und ein Raum je Kind unterschiedlichen Geschlechts zwischen 12 und 17 Jahren zur Verfügung steht.²

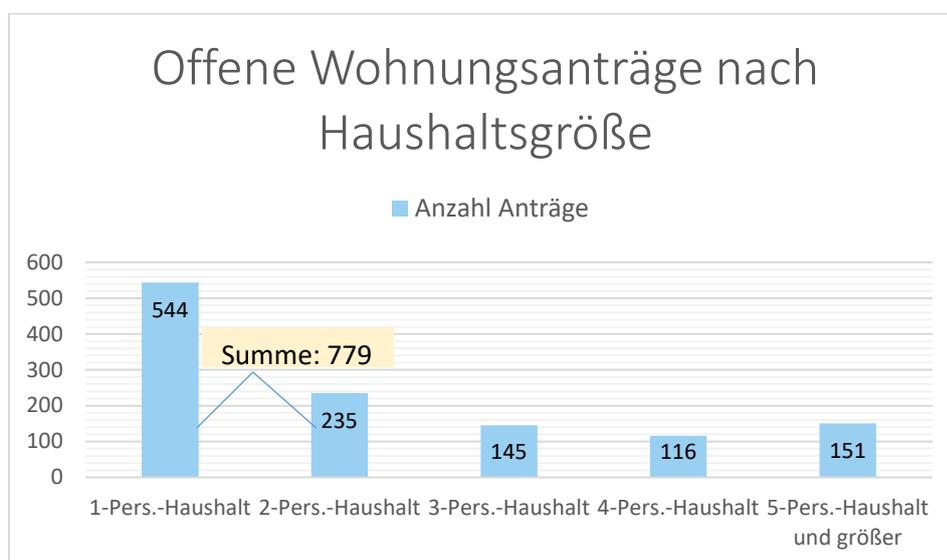


Abbildung 5: Offene Wohnungsanträge nach Haushaltsgröße (Stichtag: 31.12.2021)

² Quelle: Statistisches Bundesamt; [8,5 Millionen Menschen lebten in Deutschland 2020 in überbelegten Wohnungen - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](#); Zugriff: 14.02.2021

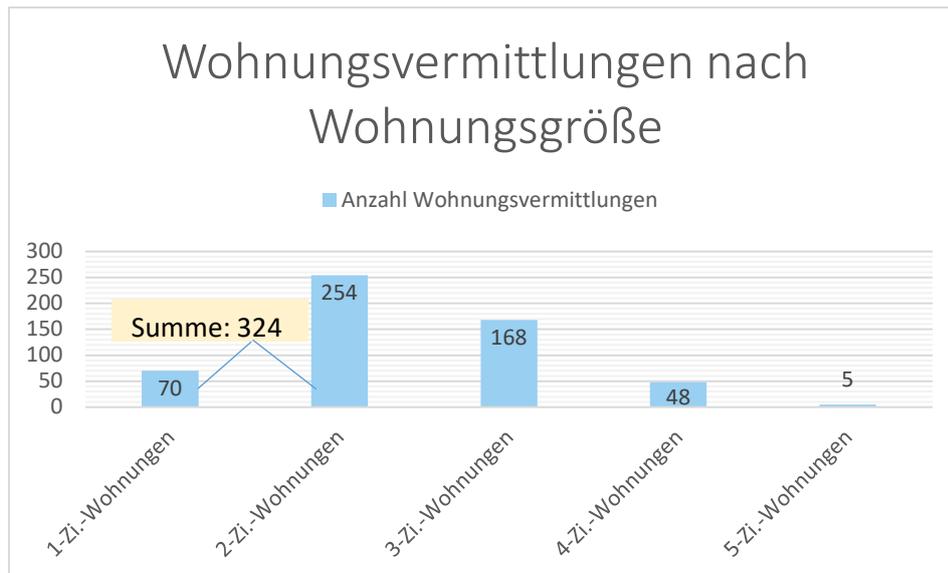


Abbildung 6: Wohnungsvermittlungen nach Wohnungsgröße (Stichtag: 31.12.2021)

Bei den Wohnungsvermittlungen überwiegen wie in den letzten Jahren die einkommensschwächsten unter den berechtigten Haushalten. Dies wird in der Aufstellung der Wohnungsvermittlungen differenziert nach den drei Einkommensstufen I – III sowie nach Haushaltsgrößen deutlich. Sowohl innerhalb der einzelnen Haushaltsgrößen als auch über alle Haushaltsgrößen hinweg erfolgen Wohnungsvermittlungen zum weit überwiegenden Teil an Haushalte der niedrigsten Einkommensstufe I. Haushalte der Einkommensstufen II und III machen dagegen einen verschwindend geringen Teil aus bzw. sind unter den großen Haushalten nicht mehr zu finden (Abbildung 7). Dies hängt u.a. mit ungünstigen Wohnungszuschnitten zusammen.

In Abbildung 7 werden lediglich die prozentualen Anteile für die Einkommensstufen angezeigt.

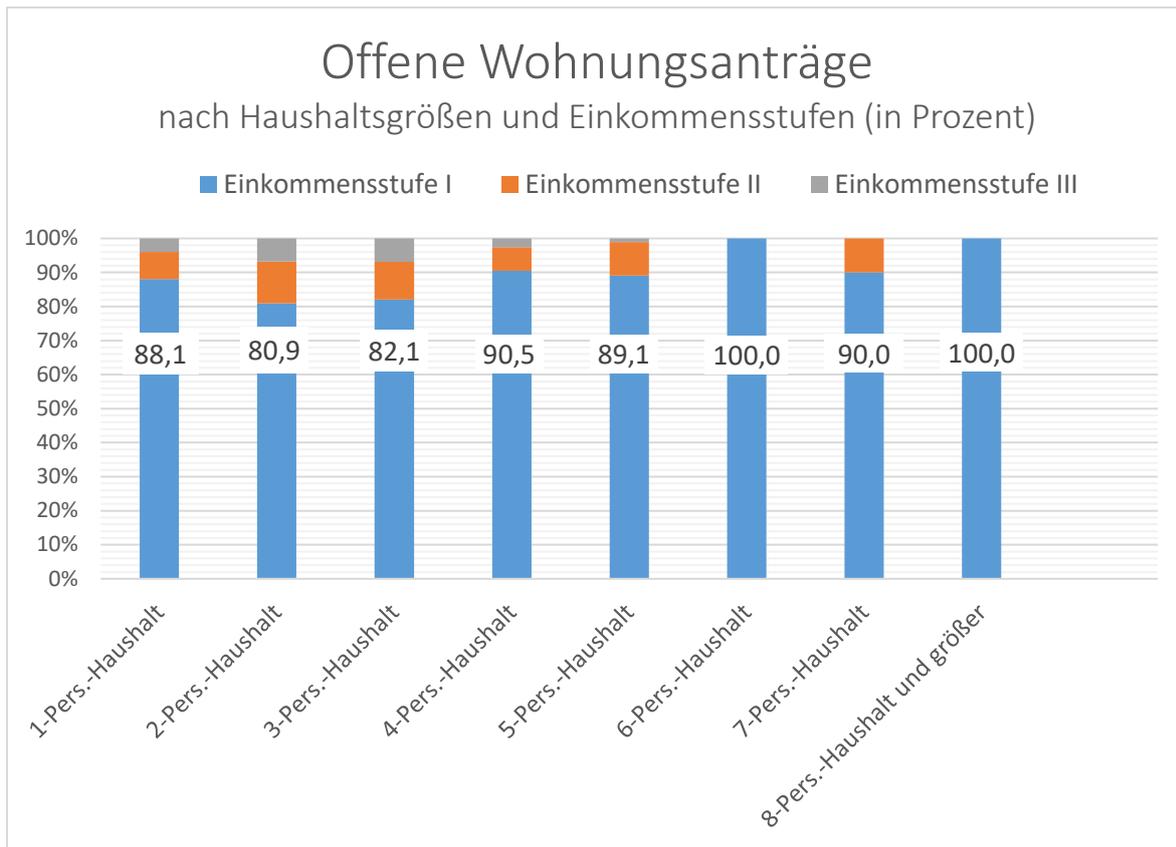


Abbildung 7: Offene Wohnungsanträge nach Haushaltsgrößen und Einkommensstufen (Stand: 31.12.2021)

2.3 Belegrechtswohnungen

Mit dem Belegrechtsvertrag zwischen Stadt und GEWOBAU wird angestrebt, das verfügbare und – wie die o.g. Daten zeigen – nicht ausreichende Angebot an sozial geförderten Wohnungen für einkommensarme Haushalte zu erhöhen. Insgesamt sollen lt. Vertrag 598 nach bestimmten Adressen festgelegte Wohnungen über den Zeitraum von 20 Jahren von der GEWOBAU saniert werden. Hierfür gewährt die Stadt einen Zuschuss zur sozialverträglichen Mietkostengestaltung. Im Gegenzug gewährt die GEWOBAU der Stadt das Recht der Belegung an den freifinanzierten Wohnungen (Belegrechtswohnungen). Für die Belegung gelten die Bestimmungen des BayWoBindG über öffentlich geförderten Wohnraum sinngemäß. Die vollständige Erfüllung des Vertrags durch die GEWOBAU wird zahlenmäßig durch die Anzahl der Monate definiert, die jede Wohnung entsprechend des Belegrechtsvertrags in der vereinbarten Laufzeit vermietet wurde (Belegrechtszeit; vollständige Erfüllung: $598 \text{ [Wohnungen]} \times 12 \text{ [Monate]} \times 20 \text{ [Jahre]}$). Entsprechend dieser Formel kann der Erfüllungsstand der Belegrechtszeit jährlich berechnet werden. Damit können auch Fluktuationen etwa durch Mieterwechsel berücksichtigt werden und Wohnungen, die durch eine Steigerung des Haushaltseinkommens über die Einkommensgrenzen hinaus nicht mehr als Belegrechtswohnungen gelten, unterjährig aus der Berechnung der Belegrechtszeit nach Monaten herausgenommen werden.

Da bei der Erstellung der Berichtsvorlage der Stand der Belegrechtswohnungen zum 31.12.2021 noch nicht vorlag, beziehen sich die Daten zu den Belegrechtswohnungen auf den Stand zum 31.10.2021. Die folgende Abbildung 8 zeigt zum Vergleich auch den zeitlichen Verlauf seit 2018.

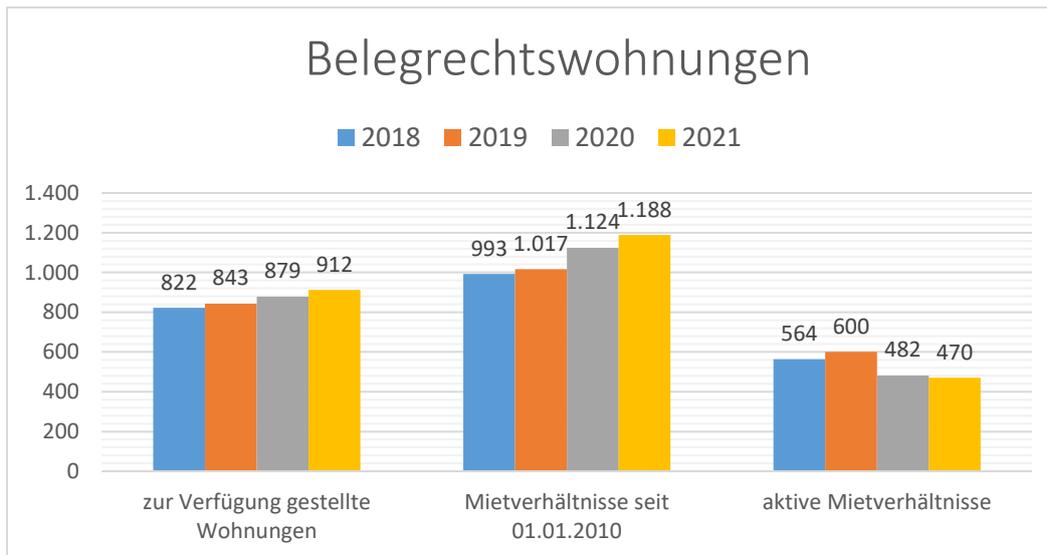


Abbildung 8: Belegrechtswohnungen 2018 – 2021 (Stand: 2018-2021: jeweils 31.12 d.J.; 2021: 31.10.)

Der Verlauf über die vergangenen vier Jahren zeigt, dass zwar stetig mehr Wohnungen i.S. des Belegrechtsvertrags zur Verfügung gestellt und in der Aufsummierung über die Jahre eine steigende Zahl von Mietverhältnissen erreicht wird. Die Zahl der zum jeweiligen Stichtag bestehenden aktiven Mietverhältnisse ist jedoch seit 2020 zurückgegangen.

Damit liegt die tatsächliche Quote der Belegrechtszeit unter der rechnerisch zum Stichtag zu erzielenden Quote, wenn eine Gleichverteilung der Umsetzung von Belegrechtszeiten über den gesamten Vertragszeitraum von 20 Jahren angenommen wird. Dies geht aus Abbildung 9 hervor. Nachdem mehr als die Hälfte der Vertragslaufzeit erreicht wurde, ist nicht zu erwarten, dass bis zum Ende der Vertragslaufzeit der Rückstand der Erfüllungsquote noch aufgeholt werden kann.

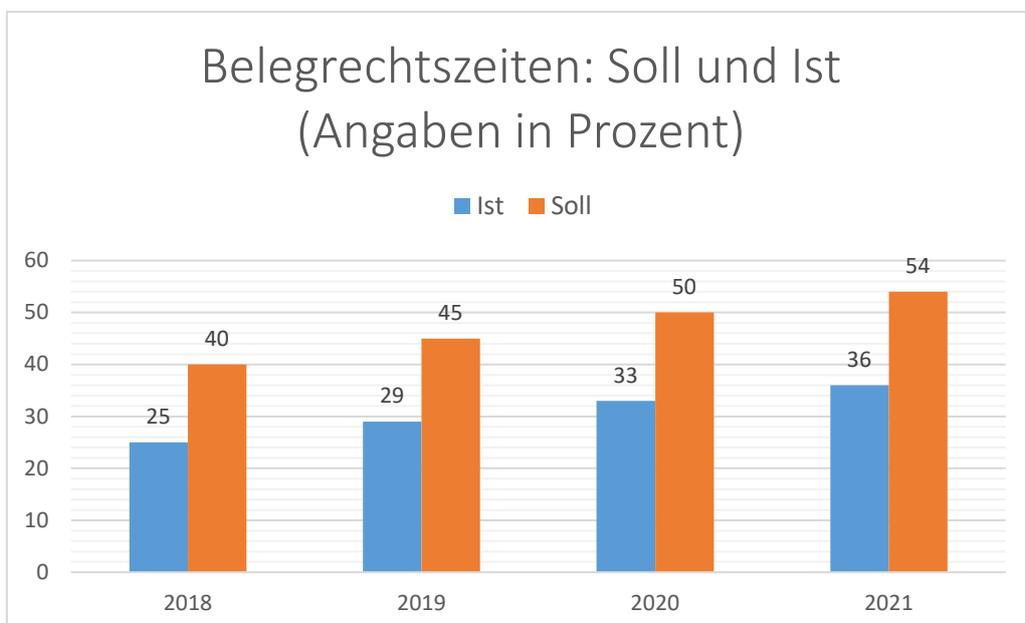


Abbildung 9: Belegrechtszeiten: Soll und Ist (2018-2021; (Stand: 2018-2021: jeweils 31.12 d.J.; 2021: 31.10.)

3. Wohnungslosigkeit in Erlangen

Eine zunehmende Zahl von Haushalten wird durch Wohnkosten zu einem Anteil von 30 Prozent oder mehr des Haushaltseinkommens belastet (Sozialbericht 2021 der Stadt Erlangen). Treten zusätzlich Einkommenseinbußen auf wie beispielsweise durch Arbeitslosigkeit, so kann eine Überbelastung entstehen, die durch Einsparungen in anderen Lebensbereichen nicht ausgeglichen werden kann. Dies betrifft insbesondere einkommensschwache Haushalte, die relativ zum Haushaltseinkommen eine höhere Mietbelastung als einkommensstarke Haushalte haben. Mietüberbelastungen finden sich bereits in der Mittelschicht. Einer Analyse des Pestel-Instituts zufolge³ ist damit die „Gefahr eines Anstiegs von Räumungsklagen und Zwangsversteigerungen“ und der Ausgrenzung von bestimmten Bevölkerungsgruppen gegeben, die besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt haben (z.B. einkommensarme Menschen; alleinerziehende Menschen; alleinstehende Menschen; Menschen mit Behinderung; suchtkranke Menschen; strafentlassene Menschen).

Insbesondere erfahren jedoch Bevölkerungsgruppen in besonders belasteten und prekären Lebenslagen auf einem Wohnungsmarkt mit einem unzureichenden Angebot an bezahlbaren Wohnungen besondere Benachteiligungen. Einkommensarmut, Arbeitslosigkeit, Überschuldung, Transferleistungsbezug und die Verfestigung von Armut sowie möglicherweise weitere Probleme wie psychische Erkrankungen, Suchtproblematiken oder Trennung und Scheidung verbinden sich zu einer komplexen Problemsituation. Damit verringern sich die Chancen erheblich, bei drohender Wohnungslosigkeit oder Wohnungsverlust aufgrund des finanziellen und sozialen Hintergrunds noch bezahlbaren Wohnraum zu bekommen. Hinzu kommt, dass darüber hinaus bereits wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen häufig stigmatisiert und ausgegrenzt oder bei der Wohnungssuche diskriminiert werden.

Die folgenden Daten zur Unterbringung wohnungsloser Personen in Erlangen, die mit der Umsetzung des Wohnungslosenberichterstattungsgesetzes (WoBerichtsG) jährlich an das Statistische Bundesamt übermittelt werden müssen, geben den Stand zu dieser Problematik zum 31.01.2021 wider⁴).

In Erlangen variiert die Zahl wohnungsloser untergebrachter Personen seit 2016 um durchschnittlich rund 320 Personen zum jeweiligen Stichtag. Zum 31.01.2022 waren 269 Personen untergebracht, was etwa dem Stand im Jahr 2016 entspricht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Stichtag in den Jahren 2016 bis 2020 jeweils der 31.12. des Jahres war. Entsprechend des WoBerichtsG ist für 2021/22 jedoch der 31.01.2022 als Stichtag festgelegt worden.

Seit 2019 ist somit eine eher fallende Tendenz zu beobachten (s. Abbildung 10). Die dargestellten Werte unterliegen jedoch einer hohen Fluktuation. So ist im zeitlichen Verlauf von mehreren Jahren in der Regel mit Schwankungen i.S. eines wellenförmigen Verlaufs zu rechnen. Aufgrund der Covid-Pandemie ist es aktuell zudem notwendig, gesonderten Wohnraum für infizierte Menschen vorzuhalten, um den Quarantäneregelungen gerecht werden zu können. Dementsprechend sind Fluktuationsreserven bei den Unterbringungsmöglichkeiten notwendig.

Mögliche Gründe für den aktuell beobachteten Rückgang der untergebrachten Personen könnten u.a. darin liegen, dass aufgrund der Corona-Pandemie weniger Zwangsräumungen erfolgten. Zudem konnte durch die Stärkung der Personalressourcen in Amt 50 eine stärkere Unterstützung betroffener Personen in der präventiven Arbeit erreicht werden. Auch die Regelung, dass eine

³ Günther M (2020). Kurzstudie Bezahlbarer Wohnraum 2021. Herausforderungen – Belastungen – Notwendigkeiten – Potenziale. (beauftragt vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen“). Hannover: Eduard Pestel Institut e.V.

⁴ Das WoBerichtsG ist im April 2020 In Kraft getreten. Erstmals musste die Übermittlung des standardisierten Datensatzes zum 31.01.22 erfolgen.

Unterbringung befristet erfolgt und stets ein Antrag auf eine Sozialwohnung gestellt werden muss, wirkt sich aus, da mehr Vermittlungen in geförderte Wohnungen erfolgen. Entsprechende Anträge erhalten hohe Dringlichkeit für die Wohnungsvermittlung.

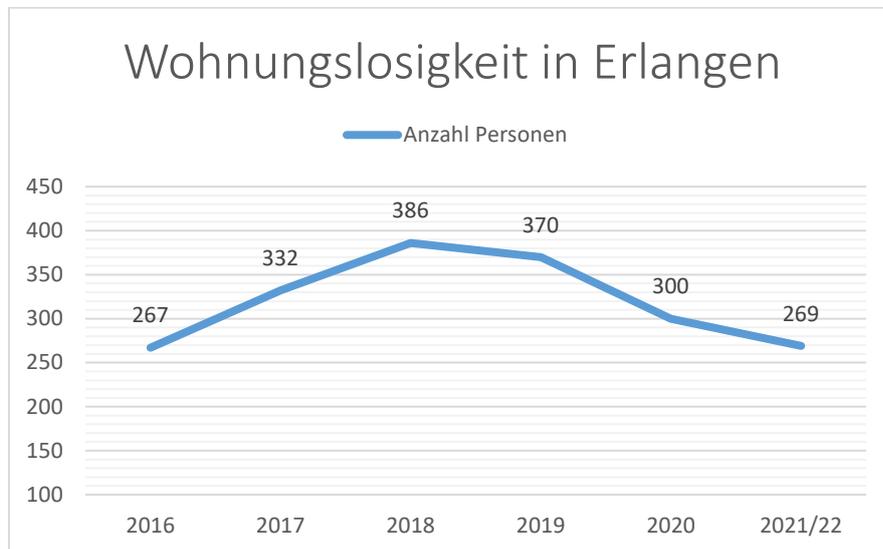


Abbildung 10: untergebrachte wohnungslose Personen (Stand 2016-2017: 31.12.2021; 2021: 31.01.2022)

Männliche Personen machten zum Stichtag fast zwei Drittel der betroffenen Menschen aus. Das Durchschnittsalter lag bei rund 35 Jahren, wobei jedoch eine sehr hohe Spannweite besteht. 27,1 Prozent der untergebrachten Menschen waren unter 18 Jahre, 4,5 Prozent zwischen 18 und 21 Jahre und 41,3 Prozent zwischen 22 und 49 Jahre alt. 27,2 Prozent waren 50 Jahre und älter. In wohnungslosen Haushalten leben sowohl Kinder unter einem Jahr als auch hochaltrige Menschen über 80 Jahre. Die Verteilung auf Altersgruppen kann Abbildung 11 entnommen werden.

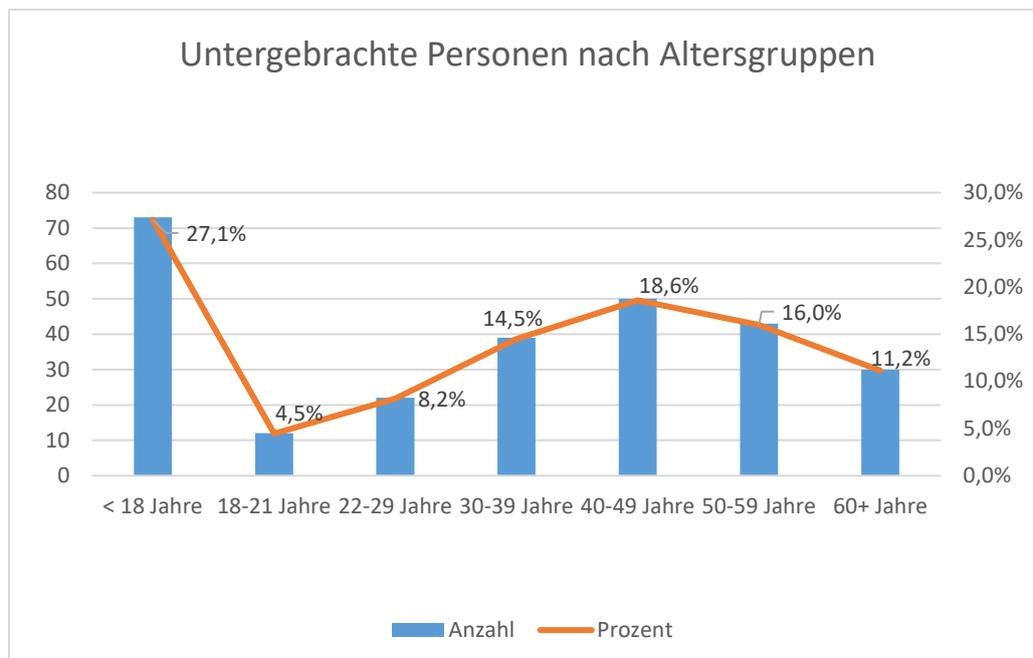


Abbildung 11: Anzahl untergebrachter Personen nach Altersgruppen (Stand: 31.01.2022)

Alleinstehende Menschen machen fast die Hälfte aller wohnungslosen Personen aus. An zweiter Stelle folgen (Ehe-)Paare mit Kindern. Neben den Ein-Personenhaushalte lebt mehr als ein Drittel der

wohnungslosen Menschen in Haushalten mit vier und mehr Personen. Hierbei werden jeweils Eltern(teile) und Kinder zusammengezählt (s. Tabelle 4).

Personen in Haushaltstypen	absolut	%	Haushaltsgröße	Absolut	%
Alleinstehend	123	45,7%	1 Person	123	45,7%
Alleinerziehender Mehrpers.HH	23	8,6%	2 Personen	26	9,7%
(Ehe-)Paar, kein Kind	10	3,7%	3 Personen	21	7,8%
(Ehe-)Paar und Kind(er)	99	36,8%	4 Personen	16	5,9%
Personen in sonst. Mehrpers.HH	14	5,2%	5 und mehr Personen	83	30,9%
Summe	269	100,0%	Summe	269	100,0%

Tabelle 4: Haushaltstypen und Haushaltsgrößen (Stand: 31.01.2022; Anmerkung: gezählt werden Personen, nicht Haushalte)

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer einer Unterbringung in einer Verfügungswohnung beträgt zum Stichtag 31.01.2022 rund 3,3 Jahre. Auch hier ist jedoch die Schwankungsbreite hoch. Fast ein Viertel der betroffenen Personen lebt hier seit mehr als drei Jahren, jeweils rund neun Prozent seit fünf bis zehn Jahren bzw. mehr als zehn Jahre (s. Tabelle 5). In der Altersgruppe ab 50 Jahre ist dabei die Aufenthaltsdauer mit durchschnittlich 6,5 Jahren am höchsten (bis 21 Jahre: durchschnittlich 2,1 Jahre; 22 bis 49 Jahre: durchschnittlich 2,25 Jahre). Zu berücksichtigen ist, dass es sich auch bei diesen Daten um den Stand zum Stichtag handelt und sich die Wohnungslosigkeit über die genannten Zeiträume hinaus im weiteren zeitlichen Verlauf weiter verfestigen kann oder durch ein reguläres Mietverhältnis wieder aufgehoben wird.

Dauer der Unterbringung	Anzahl Personen absolut	%
bis zu einem Jahr	130	48,3%
> 1 bis zwei Jahre	26	9,7%
> 2 bis 3 Jahre	24	8,9%
> 3 bis 4 Jahre	17	6,3%
> 4 bis 5 Jahre	23	8,6%
fünf bis zehn Jahre	25	9,3%
mehr als zehn Jahre	24	8,9%
Summe	269	100,0%

Tabelle 5: Aufenthaltsdauer in ordnungsrechtlicher Unterbringung (Stand: 31.01.2022)

Insbesondere nach langandauernder Wohnungslosigkeit ist es zunehmend schwierig, auf dem freien Mietwohnungsmarkt wieder eine angemessene Wohnung zu erhalten. Aber auch Familien mit Kindern besitzen hierbei hohe Dringlichkeit, da mit dieser Wohnsituation für die Kinder Benachteiligungen auch in anderen Bereichen wie den Bildungschancen oder der sozialen Teilhabe zu erwarten sind mit langfristig negativen Auswirkungen. Dabei sind jedoch gerade große Wohnungen mit mehreren Zimmern auf dem sozialen Wohnungsmarkt nur sehr begrenzt verfügbar.

Die Beratung und Begleitung sowie die Koordination von Hilfen durch den sozialpädagogischen Dienst für Wohnungsnotfälle sollen deshalb dazu beitragen, Chancen für eine Wohnung im den Mietwohnungsmarkt zu eröffnen und die betroffenen Menschen dabei zu unterstützen.

Am effektivsten sind jedoch frühzeitige präventive Maßnahmen, um den Eintritt von Wohnungslosigkeit möglichst zu verhindern.

4. Daten zu Wohnen für Hilfe

Das Projekt „Wohnen für Hilfe“, in dem Studierenden und Menschen in Ausbildung Wohnraum im Gegenzug zu Unterstützung der Wohnungsinhaber*innen geboten wird, hat im Bereich der Versorgung mit günstigem Wohnraum sicherlich nur begrenzte Wirkung. Es stellt jedoch einen innovativen Ansatz dar, in dem neben dem Aspekt des Wohnens u.a. auch ein generationenübergreifender Handlungsansatz unterstützt wird. Zum großen Teil sind es ältere Menschen, die gegen Hilfe im Haushalt jüngerer Menschen nicht genutzten Wohnraum überlassen und im Gegenzug Alltagsunterstützung erhalten. Gleichzeitig kann somit ungenutzter Wohnraum, der etwa in Haushalten älterer Menschen nach dem Umzug der Kinder vorhanden ist, genutzt werden.

Die Entwicklung der bestehenden „Wohnungspartnerschaften“ kann Abbildung 12 entnommen werden. Nach einem Anstieg der Zahlen von 2018 zu 2019 zeigt sich in 2021 (Stichtag: 31.12.2021) wieder ein Rückgang. Dies ist möglicherweise den besonderen Umständen in der Corona-Pandemie geschuldet, da Kontaktbeschränkungen die Offenheit für diese Form gemeinsamen Lebens vermutlich behindern.

So überwiegt derzeit die Zahl von „Anbieter*innen“ von Wohnraum die Zahl interessierter Studierender. Da ein Großteil von Lehrveranstaltungen an Universitäten und Hochschulen noch online stattfindet, ist die Nachfrage nach Wohnraum am Studienort geringer. Hinzu kommt, dass für Wohnpartnerschaften jeweils die Passung zwischen „Wohnungspartner*innen“ gegeben sein muss. Bei fremdsprachigen Studierenden mit geringen Deutschkenntnissen können beispielsweise Sprachbarrieren ein Hindernisgrund sein. Darüber hinaus spielen persönliche Sympathien oder individuelle Vorstellungen und gegenseitige Erwartungen eine wesentliche Rolle für das Zusammenkommen einer „Wohnpartnerschaft“.

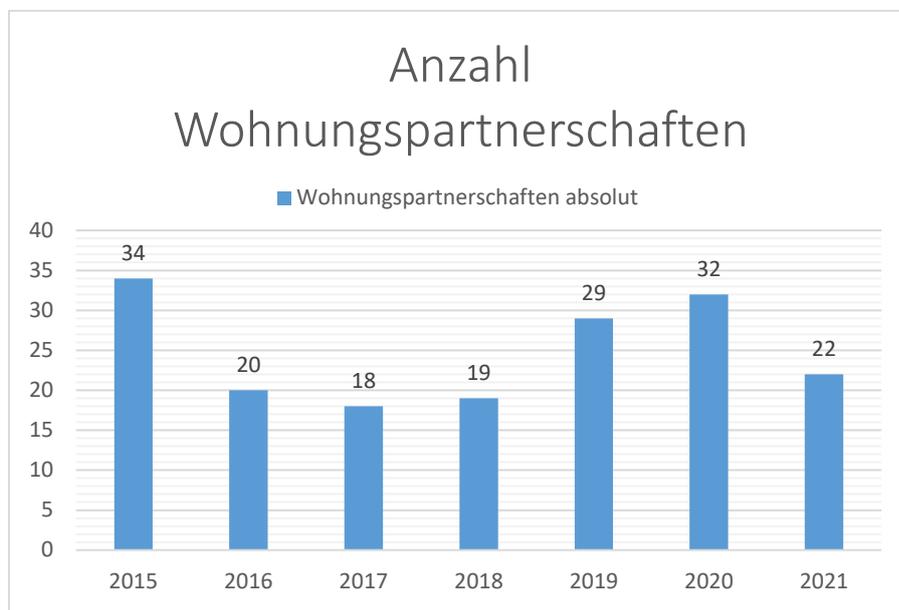


Abbildung 12: Wohnungspartnerschaften (2015-2021; Stichtag jeweils 31.12. d.J.)

5. Zusammenfassung und Resümee

5.1 Sozial geförderter Wohnungsbau

Auf einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt sind sozial geförderte Wohnungen einer der wesentlichen Handlungsansätze, um die Wohnkostenbelastungen für einkommensarme Haushalte zu mindern und das Armutsrisiko durch Wohnen zu bekämpfen. In Erlangen bewegt sich der Bedarf (gemessen an Wohnungsvermittlungen und offenen bzw. neu hinzukommenden Anträgen zusammen) seit drei Jahren auf einem jährlichen Niveau um durchschnittlich rund 1.600 Haushalte.

Zum Stand 31.12.2021 ist der Bedarf nach geförderten Wohnungen im Vergleich zu 2019 um rund 127 Haushalte und im Vergleich zu 2020 um fast 170 Haushalte gewachsen. Gleichzeitig konnten aber auch die Vermittlungszahlen in diesem Zeitraum um rund 120 bzw. 140 Haushalte gesteigert werden. Die Neubaumaßnahmen und die baurechtliche Festlegung auf eine 30-Prozent-Quote in Wohngebäuden ab 24 Wohneinheiten trägt somit zu einer besseren Bedarfsdeckung bei. Damit alleine kann der strukturelle Mangel an gefördertem Wohnraum aber nicht gedeckt werden, auch wenn die „Versorgungslücke“ geringer wird. Folgende – weitreichende - Schlussfolgerungen müssen hieraus gezogen werden⁵.

Bestand an sozial geförderten Wohnungen ausbauen

- Für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums sind vorrangig weitere Baumaßnahmen dringend notwendig, wie sie bereits für die nächsten Jahre geplant sind. Hierbei besteht insbesondere Bedarf an 2-Zimmer-Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte sowie an Wohnungen mit vier und mehr Zimmern für große Familien, um Überbelegungen zu vermeiden.
- Durch Abstimmungen zwischen Stadt, Bauträgern und der Regierung von Mittelfranken soll weiter auf geeignete Wohnungszuschnitte hingewirkt werden, um Wohnungen bedarfsgerecht vermitteln zu können.
- Die Erfüllung des Belegrechtsvertrags zwischen Stadt und GEWOBAU für die zusätzliche Errichtung von Wohnungen mit einer sozialverträglichen Mietkostengestaltung für einkommensarme Haushalte muss deshalb forciert werden, um den Rückstand zum Soll der Belegrechtszeiten zu verringern.
- Auch ein weiterer und deutlicher Zuwachs an Baumaßnahmen könnte die Wohnungsproblematik in der o.g. Größenordnung jedoch nicht umfassend und nicht kurz- oder mittelfristig lösen (z.B. aufgrund des zeitlichen Bedarfs für Baugenehmigungen und Planungsverfahren sowie aktuell bestehenden Lieferproblemen und steigenden Kosten bei Baumaterialien).
- Bereits aufgrund der begrenzten und nicht beliebig vermehrbaren Bauflächen müssen neben Neubaumaßnahmen deshalb viele weitere, alternative Lösungsansätze in Betracht gezogen werden. Diskutiert werden hierbei etwa (die nur schwer vermittelbaren) Nachverdichtungen im Bestand, die Aufstockung von Wohneinheiten oder Dachausbauten oder die Umwandlung von frei gewordenen Büro- oder Gewerbeimmobilien. Insbesondere Nachverdichtungen zwingen jedoch zu schwierigen Kompromissen mit der angestammten Bewohnerschaft sowie mit Fragen der Klimaschutzziele in Erlangen (z.B. Versiegelung von Böden durch Baumaßnahmen; Verlust von Grün- und Freizeitflächen, die auch klimaregulierende Wirkung haben).

⁵ Auf weiterreichende Forderungen und Vorschläge zur Wohnungspolitik, die auch über den sozialen Wohnungsmarkt hinausgehen, kann im Rahmen des vorliegenden Berichts nicht eingegangen werden

- Der Neubau von Wohneinheiten erfordert zudem weitere bauliche Maßnahmen (z.B. Verkehrserschließung, Kitas und Schulen, Nahversorgung, Parkplätze etc.).

Bestand an sozial geförderten Wohnungen langfristig sichern

- Neben dem Bau von bezahlbaren Wohnungen muss deshalb auch der vorhandene Bestand an geförderten Wohnungen langfristig gesichert werden und Mietpreisbindungen möglichst verlängert werden.
- Der Blick auf die räumliche Verteilung von gefördertem Wohnraum in Erlangen zeigt jedoch eine starke Konzentration auf einige wenige städtische Bezirke, insbesondere in Büchenbach-Nord. Bei künftigen Planungen müssen deshalb auch Aspekte der sozialen Mischung berücksichtigt werden, um Tendenzen einer sozialen Segregation einkommensarmer Haushalte entgegenzuwirken. Die Sozialbindung der bereits bestehenden geförderten Wohnungen wird jedoch die derzeitige räumliche Konzentration auch in den nächsten Jahrzehnten aufrechterhalten.

Entlastung bei Energiekosten schaffen

Zudem nimmt die Mietbelastung nicht nur durch steigende Mietkosten, sondern v.a. auch durch Energiekostensteigerungen (Strom, Gas) zu, wodurch bereits auch Haushalte mit mittleren Einkommen zunehmend belastet werden. Einsparungen in anderen Lebensbereichen sind in einkommensarmen Haushalten aber kaum zu realisieren. Hier kommt deshalb der Energiesparberatung der ESTW eine wichtige Bedeutung zu.

Eine bedarfsgerechte Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum erfordert jedoch auch weitergehende politische Maßnahmen, etwa im Hinblick auf die Entlastung von einkommensschwachen Haushalten bei Energiekosten, auf Vorgaben bzw. Förderungen für energieeffizientes Bauen und darüber hinaus auf der „Einkommenseite“ der Haushalte durch die Sicherung auskömmlicher Löhne und Gehälter bzw. Renten in der älteren Bevölkerung.

Wohnen weiter entwickeln

Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ hat vor dem Hintergrund der großen Herausforderungen im Bereich des Wohnens zwar kaum nachhaltige oder mitentscheidende Wirkung. Es zeigt jedoch als Handlungsansatz, dass auch innovative Formen der Verteilung von Wohnraum einen Beitrag zur Wohnungsnot leisten kann.

So sind für große Wohnungen mit lange bestehenden Mietverhältnissen meist geringere Mietkosten zu leisten als bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung mit einem neuen Mietverhältnis, auch wenn eine kleinere Wohnung dem veränderten Bedarf (z.B. nach dem Auszug der Kinder) eher entsprechen würde. Aus Kostengründen ist dies jedoch nicht überzeugend vermittelbar. Durch Angebote wie Wohnen für Hilfe wird freier Wohnraum nutzbar gemacht.

Neue Wohnformen gemeinschaftlichen Wohnens, die durch die Nutzung von Gemeinschaftsräumen einen geringeren Wohnflächenbedarf aufweisen, könnten innovative Wege für sozial verträgliches Wohnen bieten und flexible Wohnlösungen ermöglichen (z.B. Wohnungstausch innerhalb des gemeinschaftlichen Wohnens bei veränderten Bedürfnissen). Entsprechende Modelle wurden in der SGA-Vorlage Nr. 50/058/2021 am 05.10.2021 dargelegt. Die Kommune kann hier in unterschiedlicher Weise unterstützend wirken (z.B. durch Konzeptvergaben bei Bauvorhaben), entsprechende Initiativen jedoch nicht selbst initiieren. Im Mittelpunkt stehen stets selbstbestimmten Entscheidungen von Bewohner*innen-Initiativen in gemeinschaftlichen Wohnformen, die über Form und Zusammensetzung der Wohnformen entscheiden.

5.2 Handlungsansätze gegen Wohnungslosigkeit

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums (einschließlich der Entlastung bei Energiekosten) ist ein wichtiges Element, um einkommensarme Haushalte vor drohender Wohnungslosigkeit zu bewahren. Vor dem Hintergrund von komplexen materiellen und psychosozialen Problemlagen vieler von Wohnungsverlust bedrohten Menschen ist dies jedoch nicht ausreichend. Die Stigmatisierung und Ausgrenzung von wohnungslos gewordenen oder von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen lässt ihnen zudem auf einem angespannten Wohnungsmarkt kaum realistische Chancen, angemessenen Wohnraum zu finden. Es sind daher weitere Maßnahmen bei (drohender) Wohnungslosigkeit notwendig. Die Stärkung und Weiterentwicklung des sozialpädagogischen Dienstes für Wohnungsnotfälle bleibt daher ein wichtiges Instrument im Rahmen kommunaler Handlungsansätze.

Möglichst frühzeitige und präventive Intervention

- möglichst frühzeitige, präventive Information, Beratung, Unterstützung und Entlastung von Haushalten in prekären Lebenslagen sowie die Vermittlung zwischen von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalten und Vermieter*innen und Energieversorgern in Konfliktfällen oder bei Miet- und Energiekostenschulden;
- niedrigschwelliger und frühzeitiger Zugang zu belasteten und von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalten; in diesem Zusammenhang stehen u.a. die konzeptionellen Überlegungen in Amt 50 für eine stärkere quartiersorientierte Ausrichtung von sozialer Beratung insbesondere in Wohngebieten mit Haushalten in prekären Lebenslagen;
- erforderlich ist aufgrund der meist komplexen Problemlagen wohnungsloser Haushalte auch die enge Zusammenarbeit mit anderen Fachdiensten (z.B. Schuldnerberatung, Suchtberatung, Straftatlassenenhilfe), wie sie im sozialpädagogischen Fachdienst für Wohnungsnotfälle bereits geleistet wird; eine stärkere Quartiersorientierung mit zugehender, niedrigschwelliger Information, Beratung und Unterstützung könnte möglicherweise zu noch frühzeitigeren Hilfen beitragen;
- der hohe Anteil von Kindern und Jugendlichen in wohnungslosen Haushalten erfordert insbesondere eine enge Zusammenarbeit mit dem Jugendamt;
- von der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe BAG-W wird zudem u.a. die Bindung und Quotierung von Wohnraum für wohnungslose Menschen im Bestand von geförderten Wohnungen gefordert (www.bag.de);

Unterstützung bei langandauernder Wohnungslosigkeit

Besondere Herausforderungen sind an die Unterstützung und Begleitung von Menschen gestellt, die bereits seit Jahren oder Jahrzehnten ordnungsrechtlich untergebracht sind. Hier macht die Verflechtung verschiedener Problemlagen (z.B. Sucht, psychische Erkrankungen, Arbeitslosigkeit, Resignation) den Übergang in reguläre Mietverhältnisse besonders schwierig. Hinzu kommt, dass diese Menschen häufig im regulären Wohnungsbestand nicht mehr akzeptiert werden.

Deshalb müssen Kooperationen mit großen Vermietern seitens des Sozialamtes fortgesetzt werden, um bedarfsweise die Anmietung einzelner Wohnungen als Verfügungswohnungen und eine spätere Umwandlung in ein reguläres Mietverhältnis zu ermöglichen.

Das Projekt der Diakonie Erlangen, verfestigte Wohnungslosigkeit bei Menschen ab 50 Jahren durch intensive Beratung, Begleitung und Unterstützung aufzulösen, stellte deshalb einen wichtigen Ansatz im Bereich von Wohnungslosigkeit dar. Die Handlungsmöglichkeiten und Umsetzungschancen wurden durch die Beschränkungen der Coronapandemie jedoch äußerst stark eingeschränkt.

Dennoch sollten weiter Versuche unternommen und unterstützt werden, Menschen auch aus langandauernder Wohnungslosigkeit in den regulären Wohnungsmarkt zurückzuführen.