

## **Anlage 1: Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2025**

### **Die wichtigsten Daten auf einen Blick**

#### Bestand und Entwicklung öffentlich geförderten Wohnraums (Stichtag: 31.12.2025)

- ▶ 3.553 geförderte Wohnungen im Bestand (117 Wohnungen mehr als 31.12.2024);
- ▶ davon 2.804 geförderte GEWOBAU-Wohnungen (78,9 Prozent des Bestands);
- ▶ 81 freifinanzierte Wohnungen der GEWOBAU zusätzlich zur Vergabe durch die Stadt im Rahmen des Belegungsbindungsvertrags freigemeldet;

#### Wohnungsanträge und Wohnungsvermittlungen (Stichtag: 31.12.2025)

- ▶ 3.113 bearbeitete Wohnungsanträge;
- ▶ 271 Wohnungsvermittlungen für Haushalte der niedrigsten Einkommensstufe 1 (115 Wohnungen aus Erstem Förderweg; 78 EOF-Wohnungen; 78 Wohnungen aus Belegungsbindungsvertrag mit GEWOBAU);
- ▶ 235 Wohnberechtigungsscheine an Haushalte der Einkommensstufen 2 und 3;
- ▶ 1.425 offene Wohnungsanträge von Haushalten der Einkommensstufe 1; 104 weniger offene Anträge als 2024;
- ▶ höchster Bedarf an Wohnungen für Einpersonenhaushalte und für Familien;

#### Neubauten und Planungen im geförderten Wohnungsbau (Stichtag: 31.12.2025)

- ▶ 2025: 117 neue EOF-geförderte Wohnungen; keine Bindungsabläufe;
- ▶ 2026: voraussichtlich 187 Wohnungen bezugsfertig, im Bau oder in Planung;

#### Ordnungsrechtlich untergebrachte wohnungslose Menschen (Stichtag: 31.01.2026)

- ▶ 276 Menschen ordnungsrechtlich in Verfügungswohnungen untergebracht, davon 20,65 Prozent seit vier und mehr Jahren;
- ▶ 80,07 Prozent sind Erwachsene ab 18 Jahre, 19,93 Prozent Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre;
- ▶ 72,85 Prozent der erwachsenen wohnungslosen Menschen ab 18 Jahre alleinlebend (davon 73,91 Prozent männlich);
- ▶ aufgrund des Mangels an bezahlbarem Wohnraum Unterbringung von 95 geflüchteten Menschen aus der Ukraine in Verfügungswohnungen (davon 30,53 Prozent Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre);
- ▶ 82 anerkannte geflüchtete Menschen unterschiedlicher Herkunft in Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete (davon 36,59 Prozent Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre);
- ▶ Vermittlung von 112 wohnungslosen Personen beziehungsweise 53 Haushalten in ein mietvertraglich abgesichertes Wohnverhältnis;

#### Wesentliche Handlungsansätze

- ▶ Umsetzung des Belegungsbindungsvertrags zwischen Stadt und GEWOBAU;
- ▶ städtisches Konzept zur Sicherung bezahlbaren Wohnens;
- ▶ Handlungskonzept gegen Wohnungslosigkeit und Fortsetzung des Pilotprojekts „Möhrendorfer Straße“;
- ▶ wesentlich für den weiteren Ausbau geförderten Wohnens ist die Aufrechterhaltung und Fortsetzung der staatlichen EOF-Förderung.

## 1. Sozialer Wohnungsmarkt

Zwischen Bedarf und Angebot auf dem „sozialen Wohnungsmarkt“ in Erlangen besteht trotz verschiedenster Bauprojekte in den vergangenen Jahren und weiterer Planungen eine erhebliche Diskrepanz. Neben steigenden Wohnkosten vor allem bei Neuvermietungen tragen eine nicht bedarfsgerechte Verteilung von verfügbarem Wohnraum sowie die abnehmende Bautätigkeit insbesondere im Bereich bezahlbaren Wohnraums zur Problematik auf dem Mietwohnungsmarkt bei. Tendenziell ist nach den vergangenen Jahren in Erlangen im Jahr 2025 jedoch wieder ein leichter Zuwachs an geförderten Wohnungen zu registrieren, der sich auf Neubauten einerseits und geringe Bindungsabläufe andererseits zurückführen lässt.

### Wohnarmut

Die Entwicklung auf dem sozialen Wohnungsmarkt wurde auch im Jahr 2025 durch steigende Mietbelastungen für eine wachsende Zahl von Haushalten geprägt, zunehmend auch im mittleren Einkommensbereich. Vom Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverband – Gesamtverband e.V. wurde Wohnarmut in einem Bericht vom Dezember 2025 daher als wesentlicher Aspekt von Armut und als „Armutstreiber“ thematisiert.<sup>1</sup> Die durchschnittliche Mietbelastungsquote, also der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen, lag nach Angaben des Statistischen Bundesamts im Jahr 2025 bei 24,0 Prozent, in der armutsgefährdeten Bevölkerung bei 43,6 Prozent. 34,9 Prozent der armutsgefährdeten Bevölkerung mussten mehr als 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufwenden (Bevölkerung insgesamt: 11,1 Prozent). Sie gelten entsprechend einer EU-Konvention durch die Wohnkosten als überlastet.<sup>2</sup>

### Bestands- und Neuvertragsmieten

Der Anstieg der Mietbelastungsquote in den vergangenen zehn Jahren ist insbesondere bei Neuvermietungen erheblich. Die soziale Problematik des Wohnungsmarkts zeigt sich somit nicht nur im Hinblick auf die benachteiligten Zugangschancen einkommensschwacher Haushalte. Sie bildet sich auch ab in der deutlich unterschiedlichen Entwicklung von Bestands- und Neuvertragsmieten und damit zwischen Haushalten, die eine (bezahlbare) Wohnung haben und jenen, die aus unterschiedlichen Gründen nach einer neuen Wohnung suchen und damit in der Regel eine deutliche Steigerung der Mietbelastung in Kauf nehmen müssen.

### Ungleiche Verteilung von Wohnraum

Dies führt dazu, dass Haushalte bei geringer werdendem Bedarf an Wohnfläche beziehungsweise Zimmern (zum Beispiel nach dem Auszug der erwachsenen Kinder) die zu groß gewordene Wohnung beibehalten. Der Wohnungsmarkt bleibt dadurch für große Haushalte weiter begrenzt, und es entsteht eine Diskrepanz zwischen Haushaltsstruktur und Wohnungsangebot. Auch hier sind sozialpolitische Aspekte mit angesprochen, da etwa Wohnflächen, Zimmerkonstellationen oder Raumverfügbarkeit sozialstrukturell deutlich ungleich verteilt sind. Dies wird nicht nur

---

<sup>1</sup> Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband – Gesamtverband e.V. (Hrsg.) (2025). Mieten fressen Einkommen. Paritätischer Bericht zu Wohnarmut. Berlin: Der Paritätische Gesamtverband

<sup>2</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eurostat-anteil-ueberbelastung-wohnen-mz-silc.html?nn=211992>; Abruf 12.01.2025

von der Haushaltsgröße und dem jeweiligen Bedarf bestimmt, sondern auch von Bildungsstatus, Erwerbsumfang oder Einkommensunterschieden.<sup>3</sup>

### Förderung des sozialen Wohnungsbaus

Zu Anfang des Jahres 2025 wurde die bereits schwierige Situation für bezahlbares Wohnen bayernweit und auch in Erlangen zusätzlich dadurch verschärft, dass aufgrund der Überzeichnung des Förderprogramms für sozialen Wohnungsbau des Freistaats Bayern Fördermittel für 2025 und 2026 für Neubauten und weitere Planungen zunächst in Frage standen (siehe hierzu Abschnitt 5.). Auch wenn im bayerischen Doppelhaushalt 2026/2027 wieder Fördermittel eingeplant sind (vorbehaltlich der noch ausstehenden Zustimmung durch den Bayerischen Landtag), hat sich damit gezeigt, wie prekär sich die Situation des sozialen Wohnungsbaus auch weiterhin darstellt.

Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt insgesamt und insbesondere auf dem geförderten Wohnungsmarkt ist für wohnungssuchende (einkommensschwache) Haushalte somit durch ein komplexes Gefüge unterschiedlicher struktureller und wohnungspolitischer Rahmenbedingungen weiter stark herausgefordert.

## **2. Geförderter Wohnungsmarkt**

### **2.1 Bestand geförderter Mietwohnungen**

Zum Stichtag 31.12.2025 gab es in Erlangen 3.553 geförderte Wohnungen. Damit lag der Bestand höher als in den vorausgehenden Jahren (siehe Abbildung 1). Gegenüber dem Jahr 2024 ist der Bestand um 117 geförderte Wohnungen angestiegen.

Zwar wurde in den Jahren 2022 und 2023 der Bestand durch ablaufende Sozialbindungen stark reduziert. Dies konnte trotz hoher Neubautätigkeiten im Bereich der Einkommensorientierten Förderung (EOF) in diesem Zeitraum nicht in gleichem Umfang kompensiert werden (siehe Abbildung 2). Im Zeitraum von 2024 und 2025 war die Zahl von Bindungsabläufen jedoch sehr gering. Da gleichzeitig weitere EOF-Neubauten entstanden sind, ist der Wohnungsbestand insgesamt gewachsen.

Dieser Verlauf spiegelt die starke Dynamik auf dem geförderten Mietwohnungsmarkt im Spannungsfeld zwischen Bindungsabläufen und Neubauten wider. Da bis zum Jahr 2031 keine Bindungsabläufe eintreten, kann durch weitere Neubauten in den nächsten Jahren ein weiterer Zuwachs an gefördertem Wohnraum erreicht werden.

---

<sup>3</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2024). Funktionswandel des Wohnens. Bestandsaufnahme der aktuellen Wohnpraxis mit dem Ziel der Projektion des zukünftigen Wohnbedarfs. BBSR Online-Publikation 15/2024). Bonn: BBSR

Abbildung 1 Gesamtzahl geförderter Wohnungen

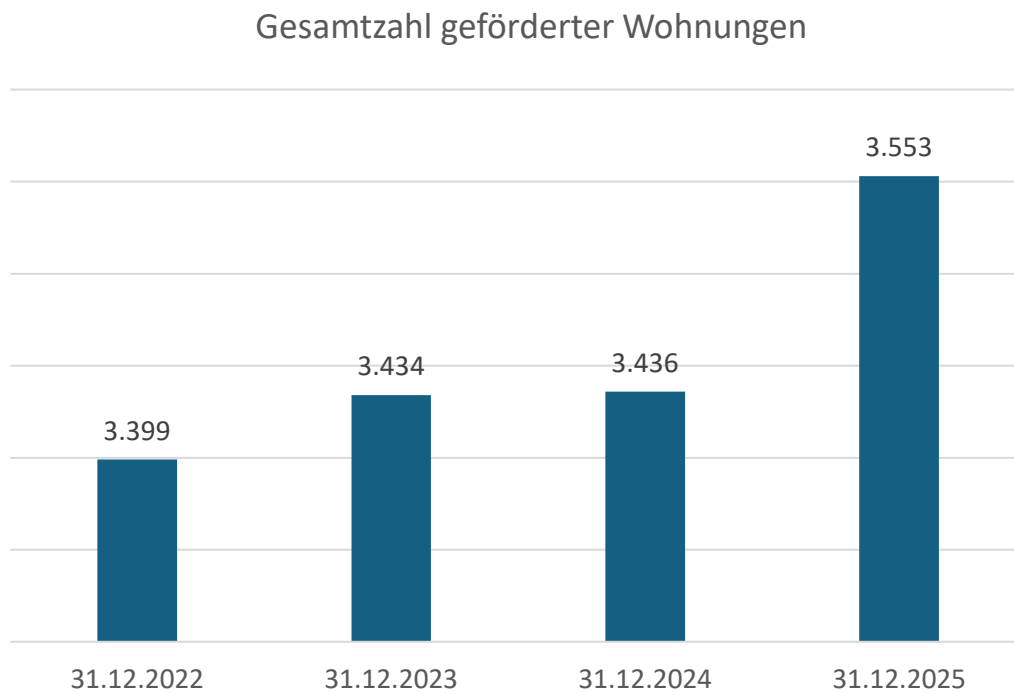
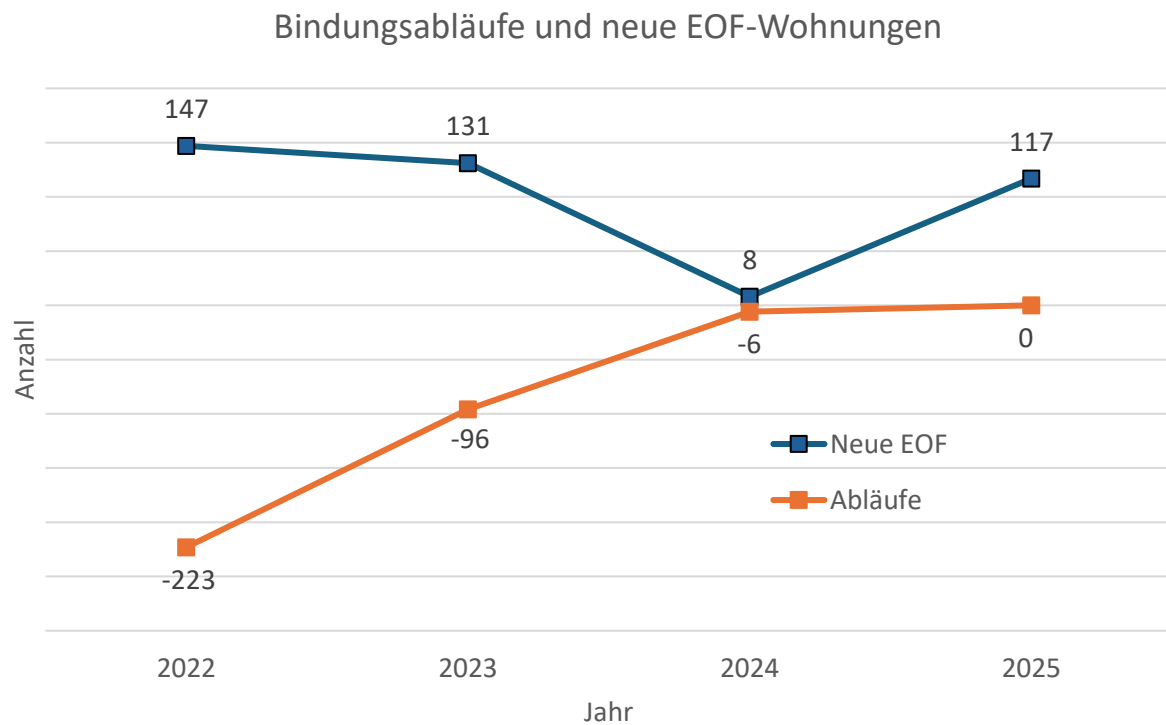


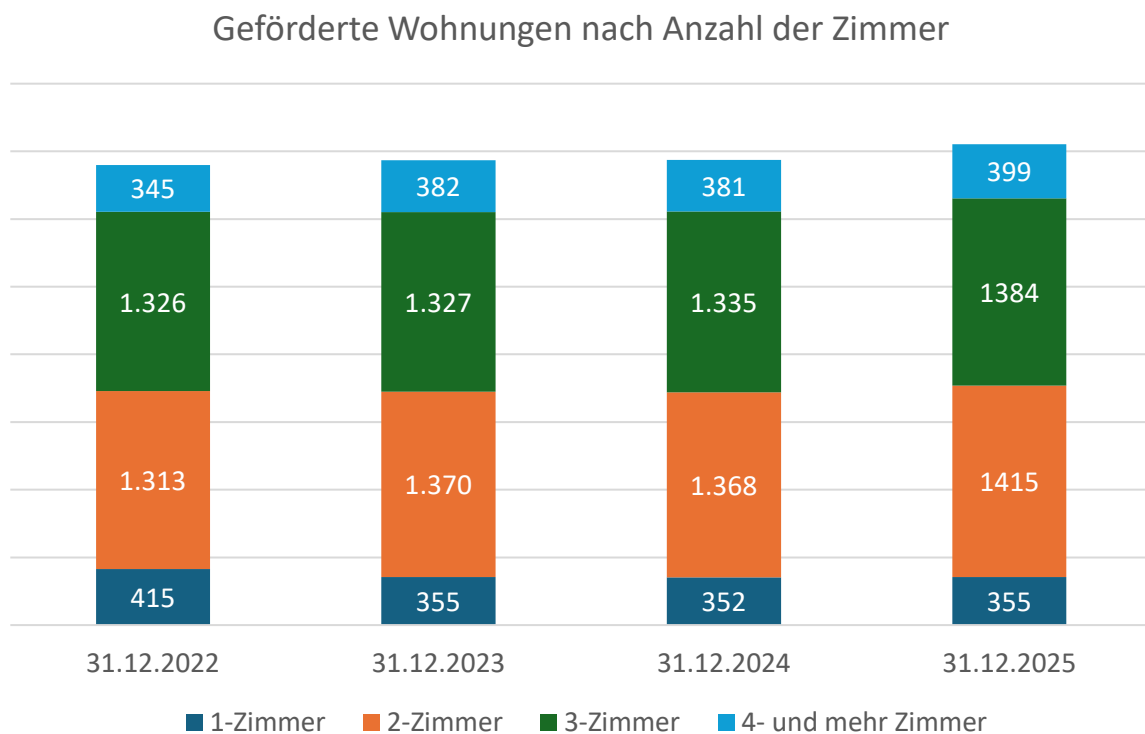
Abbildung 2 Bindungsabläufe und neue EOF-Wohnungen



## 2.2 Wohnungsgrößen

Den größten Anteil machen wie in den Vorjahren 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils fast 40 Prozent aller geförderten Wohnungen aus (siehe Abbildung 3). Ihre Zahl ist gegenüber den Vorjahren nochmals gestiegen. Einen leichten Zugewinn gibt es auch bei großen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern, was dem Bedarf von Familien entgegenkommt. Ihr Anteil an allen Wohnungen liegt jedoch zum Stand 31.12.2025 lediglich bei rund 11 Prozent. Somit fehlt es weiterhin an großen Wohnungen für Haushalte mit Kindern. Die kleinen 1-Zimmer-Wohnungen bleiben auf dem geringen Stand der beiden vorhergehenden Jahren. Dies und der zahlenmäßige Anstieg bei 2-Zimmer-Wohnungen wird dem Umstand gerecht, dass auch Einpersonenhaushalte Bedarf an einer 2-Zimmer-Wohnung haben. Entsprechend EU-Konventionen gilt eine 1-Zimmer-Wohnung auch für eine einzelne Person als überbelegt.

Abbildung 3 Geförderte Wohnungen nach Anzahl der Zimmer



## 2.3 Vermieter geförderten Wohnraums

Unter den Vermietern geförderten Wohnraums haben im Jahr 2025 die GEWOBAU ihren Bestand um 14 Wohneinheiten und die Dawonia um 19 Wohneinheiten erhöht. Die Wohnungsbestände der weiteren, zahlenmäßig überwiegend „kleineren“ Vermieter sind stabil geblieben. Die GMS Objekt Erlangen GmbH und die Heinlein Immobilien GmbH sind neu hinzugekommen. Die GEWOBAU hat mit einem Bestand von 2.804 geförderten Wohnungen zum 31.12.2025 weiterhin mit 78,9 Prozent den höchsten Anteil am Gesamtbestand. Darauf folgen Joseph-Stiftung mit rund 8,9 Prozent und Dawonia mit rund 6,4 Prozent (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1 Vermieter von gefördertem Wohnraum

<b>Vermieter (Stichtag: 31.12.2025)</b>	
GEWOBAU	2.804
Joseph-Stiftung	315
Dawonia	229
ESW	58
GMS Objekt Erlangen GmbH	43
Heinlein Immobilien GmbH	41
Bauart Dippold GmbH & Co KG	23
Versorgungswerk Landesärztekammer	23
Baugenossenschaft des Landkreises Erlangen-Höchstadt eG	12
Baugenossenschaft Erlangen eG	5
<b>Gesamt</b>	<b>3.553</b>

## 2.4 Wohnungsanträge und Wohnungsvermittlungen

Innerhalb des Jahres 2025 wurden insgesamt 3.113 Anträge auf eine geförderte Wohnung bearbeitet. Im gesamten Vorjahr betrug die Gesamtzahl 3.259 Anträge, Die rückläufige Zahl lässt sich jedoch nicht auf einen geringer werdenden Bedarf zurückführen, sondern auf veränderte Rahmenbedingungen:

- Zum einen werden Interessent\*innen für eine geförderte Wohnung im Beratungsgespräch verstärkt auf die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und die sehr begrenzten Zahl geförderten Wohnraums hingewiesen. Aufgrund des hohen Antragsvolumens kann dabei keine konkrete zeitliche Perspektive für eine Vermittlung genannt werden. Daher verzichtet häufig ein Teil der wohnungssuchenden Menschen auf eine Antragstellung, insbesondere wenn wegen einer individuell geringen Dringlichkeit kaum aussichtsreiche Vermittlungschancen bestehen. Dies betrifft in hohem Umfang auch Antragstellende aus dem Landkreis Erlangen-Höchstadt für eine Wohnung in der Stadt Erlangen.
- Hinzu kommt, dass im Zeitraum von April bis September 2025 Wohnungsanträge von geflüchteten Menschen aus der Ukraine nicht mehr angenommen werden konnten. Hintergrund war, dass der seit März 2022 geltende vorübergehende Schutz für Geflüchtete aus der Ukraine und die damit verbundene Aufenthaltserlaubnis nach § 24 Aufenthaltsgesetz zunächst lediglich bis März 2026 verlängert wurde. Aufenthaltserlaubnisse, die am 1. Februar 2025 gültig waren, galten demnach lediglich bis zum 4. März 2026 fort<sup>4,5</sup>. Laut einer Mitteilung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) vom März 2025 war damit die Voraussetzung für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nicht mehr gegeben. Dies deshalb, da der rechtmäßige Aufenthalt zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts entsprechend den Verwaltungsvorschriften voraussichtlich mindestens ein Jahr ab

<sup>4</sup> gem. § 24 Aufenthaltsgesetz (AufenthG) in Deutschland gemäß der Richtlinie 2001/155/EG;

<sup>5</sup> gem. § 2 Aufenthaltserlaubnis-Fortgeltungsverordnung – UkraineAufenthFGV;

Antragstellung gelten muss.<sup>6</sup> Aufgrund eines EU-Durchführungsbeschlusses vom 15. Juli 2025 wurde die Ukraine-Aufenthaltserlaubnis-Fortgeltungsverordnung für Deutschland am 28.10.2025 jedoch erneut verlängert. Alle am 01. Februar 2025 gültigen Aufenthaltserlaubnisse gelten somit bis zum 4. März 2027 fort. Somit konnten sich Geflüchtete aus der Ukraine mit einer entsprechenden Aufenthaltserlaubnis ab Oktober wieder für eine geförderte Wohnung bewerben, sofern sie die Voraussetzungen hierfür erfüllen.<sup>7</sup>

#### 2.4.1 Erfolgte Wohnungsvermittlungen

Die Anzahl der durch Amt 50 erfolgten Wohnungsvermittlungen ist mit den Vorjahren bis 2023 nicht mehr vergleichbar, da seit dem Jahr 2024 Antragstellende der Einkommensstufen 2 und 3 lediglich einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten. Mit diesem bewerben sie sich selbständig bei Vermieter\*innen geförderter Wohnungen. Sie können daher in der Statistik der Wohnungsvermittlungen durch Amt 50 nicht mehr dargestellt werden.

Hintergrund für das geänderte Vorgehen ist, dass die drei Einkommensstufen (EKS) für den Zugang zum geförderten Wohnraum mit Wirkung zum 01.09.2023 nach oben angepasst wurden. Dadurch fallen mehr berechnete Haushalte in die niedrigste EKS 1 als zuvor. Haushalte in den Einkommensstufen 2 und 3 machen dagegen nur noch einen sehr geringen Anteil unter den antragstellenden Haushalten aus. Die Vermittlungsbemühungen sollten sich deshalb auf die Haushalte der niedrigsten Einkommensstufe konzentrieren.

Zum Stichtag 31.12.2025 konnten insgesamt 271 geförderte Wohnungen an Haushalte der Einkommensstufe 1 vermittelt werden (zum 31.12.2024: 285 Wohnungen). Mit 264 Fällen betreffen rund 97 Prozent aller Wohnungsvermittlungen Haushalte mit Wohnsitz in der Stadt Erlangen (2024: rund 98 Prozent). An Haushalte aus dem Landkreis Erlangen-Höchstadt beziehungsweise außerhalb wurden zum Stichtag 31.12.2025 lediglich sieben geförderte Wohnungen in Erlangen vermittelt. Darin bildet sich die oben genannte Entwicklung ab, dass geförderte Wohnungen vorrangig an Haushalte aus Erlangen vermittelt werden und Haushalte außerhalb des Stadtgebiets wegen geringer Vermittlungschancen häufig keinen Antrag mehr stellen.

Ein Wohnberechtigungsschein für wohnungssuchende Haushalte in Einkommensstufe 2 oder 3 wurde im Jahr 2025 in 235 Fällen ausgestellt. Das sind 70 weniger als im Jahr 2024 (305 Wohnberechtigungsscheine).

Die Verteilung der Wohnungsvermittlungen für Haushalte in EKS 1 nach Förderart geht aus Abbildung 4 hervor. Die geförderten Wohnungen nach dem Ersten Förderweg („Klassische Sozialwohnungen“) nehmen mit rund 42 Prozent den höchsten Anteil ein. Von diesen werden jedoch aufgrund der bereits lange laufenden Bindungsdauer mittelfristig viele Wohnungen aus der Bindung fallen.

---

<sup>6</sup> siehe Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR);

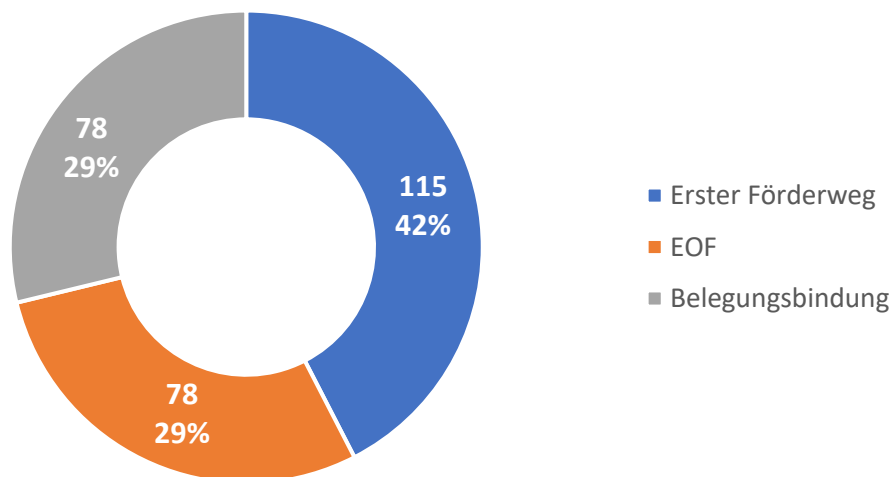
<sup>7</sup> Der vorübergehende Schutz für Staatenlose und Staatsangehörige anderer Drittstaaten als der Ukraine, die aus der Ukraine nach Deutschland geflüchtet sind und die in der Ukraine kein unbefristetes Aufenthaltsrecht hatten, endete jedoch ab dem 5. März 2025. Dieser Personengruppe wird kein vorübergehender Schutzstatus mehr erteilt.

Die weiteren Wohnungen verteilen sich zu gleichen Teilen auf EOF-geförderte Wohnungen sowie auf freifinanzierte Wohnungen, die im Rahmen des Belegungsbindungsvertrags zwischen Stadt und GEWOBAU vergeben wurden:

- Entsprechend des „Belegungsbindungsvertrags“ wurden zum Stichtag 31.12.2025 vertragsgemäß 81 freifinanzierte Wohnungen der GEWOBAU für die Belegung durch die Stadt freigemeldet und somit das vertraglich vereinbarte Soll (Freimeldung von mindestens 80 Wohnungen) wie auch bereits im Jahr 2024 erfüllt.
- Im Rahmen des Belegungsbindungsvertrags konnten bis zum Stichtag 78 Wohnungen vermittelt werden.
- Die Zahl der vermittelten EOF-Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr zum Stichtag von 58 auf 78 Wohnungen angestiegen.

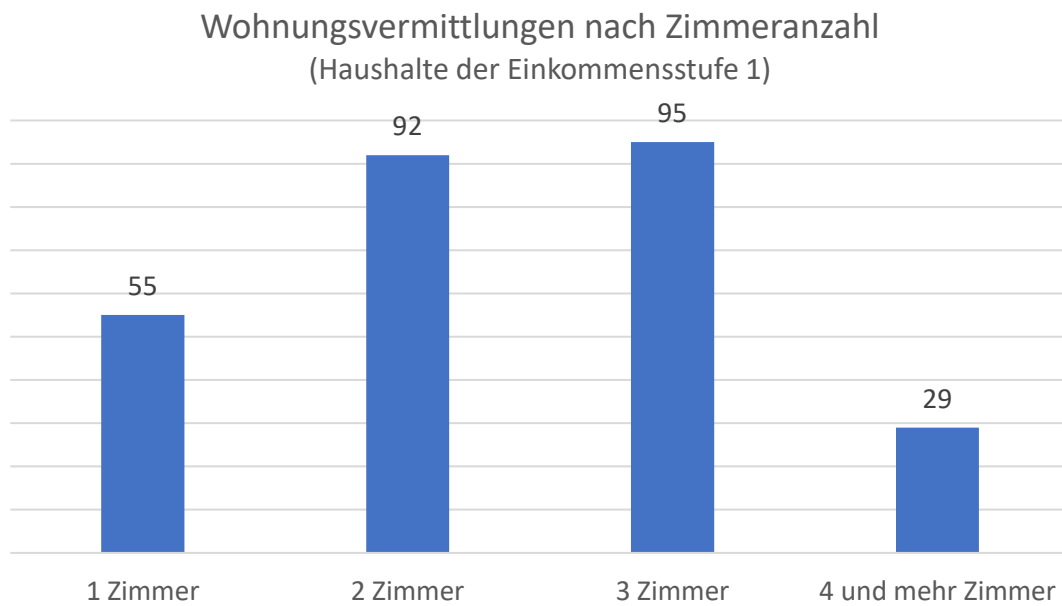
Abbildung 4 Vermittelte geförderte Wohnungen an Haushalte der Einkommensstufe 1 nach Förderart

#### Vermittelte Wohnungen nach Förderart (31.12.2025) (Haushalte der Einkommensstufe 1)



Von den vermittelten Wohnungen überwiegen korrespondierend zum Bestand weiterhin mit insgesamt rund 69 Prozent 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Rund 20 Prozent der Wohnungen sind 1-Zimmer-Wohnungen, rund 11 Prozent große Wohnungen mit vier und mehr Zimmern (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5 Wohnungsvermittlungen nach Wohnungsgröße (Haushalte der Einkommensstufe 1)



#### 2.4.2 Ohne Vermittlung beendete Wohnungsanträge

Neben Wohnungsanträgen, auf die eine geeignete Wohnung vermittelt werden konnte (271 Anträge), beziehungsweise für die ein Wohnberechtigungsschein für Haushalte der Einkommensstufen 2 und 3 ausgestellt wurde (235 Anträge), gilt ein weiterer Teil der Anträge aus anderen Gründen als abgeschlossen.

Dies war im Jahr 2025 bei 1.182 Wohnungsanträgen der Fall (2024: 1.140 Wohnungsanträge). In insgesamt mehr als zwei Dritteln der Fälle (rund 67,3 Prozent) wurde von Haushalten aus nicht bekannten Gründen kein Wiederholungsantrag mehr gestellt (453 Fälle; rund 38,3 Prozent) oder der Antrag konnte wegen fehlender Mitwirkung der Haushalte nicht weiterbearbeitet werden (342 Fälle; rund 28,9 Prozent).

Die übrigen Fälle ergeben sich aus unterschiedlichsten Gründen mit jeweils kleineren Fallzahlen. So wurde etwa die maßgebliche Einkommensgrenze überschritten (54 Fälle), haben Haushalte ihren Antrag wieder zurückgezogen (40 Fälle) oder sich selbst mit Wohnraum versorgt (33 Fälle). In allen weiteren Fällen liegen sonstige, unterschiedlichste Gründe vor.

#### 2.4.3 Offene Wohnungsanträge

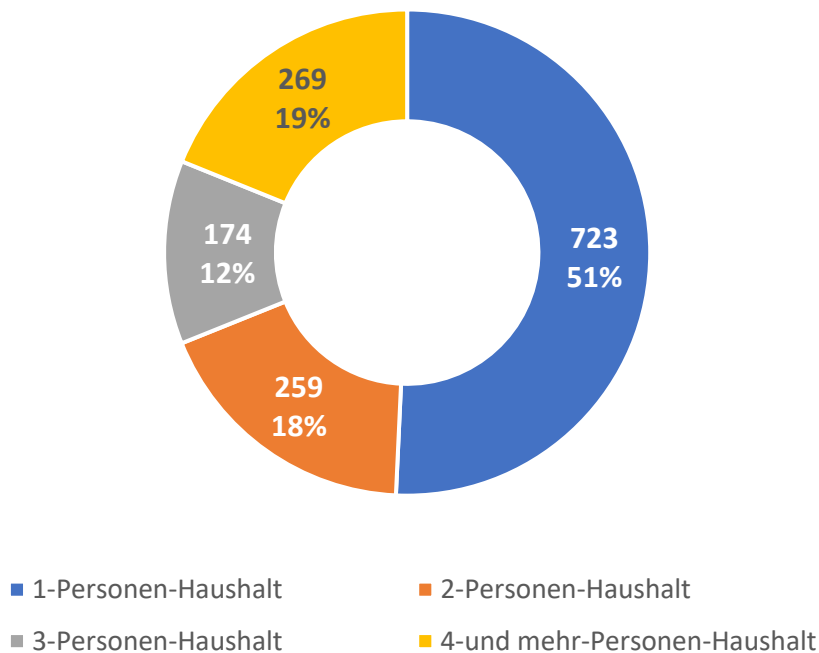
Zum Stichtag 31.12.2025 waren insgesamt 1.425 Wohnungsanträge von Haushalten der Einkommensstufe 1 offen. Dies sind 104 offene Anträge weniger als zum gleichen Stichtag im Jahr 2024 (1.529 offene Anträge). Trotz des Rückgangs verweist die hohe Zahl offener Anträge deutlich auf den angespannten geförderten Wohnungsmarkt.

Mit rund 78,8 Prozent der offenen Anträge stammt die überwiegende Mehrzahl von Haushalten aus dem Stadtgebiet Erlangen. Von Antragstellenden aus dem Landkreis Erlangen-Höchstadt sind 116 Anträge offen (rund 8,1 Prozent), von außerhalb 186 Anträge (rund 13,1 Prozent).

Von den offenen Anträgen sind mit mehr als der Hälfte der Fälle überwiegend Einpersonenhaushalte betroffen, gefolgt von Haushalten mit vier und mehr Personen sowie Zweipersonenhaushalte (siehe Abbildung 6). In diesen Zahlen bildet sich der weiterhin hohe und nicht gedeckte Bedarf vor allem für kleinere Wohnungen für Einpersonenhaushalte sowie für große Familien ab. Im Vergleich zum Vorjahr ist zwar insbesondere die Zahl der großen Haushalte ab vier Personen mit offenen Wohnungsanträgen um absolut 51 zurückgegangen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass – wie oben dargestellt – bei geringen Vermittlungschancen auf dem angespannten Wohnungsmarkt zum Teil keine Wiederholungsanträge mehr gestellt werden.

Abbildung 6 Offene Wohnungsanträge nach Haushaltsgröße (Haushalte der Einkommensstufe 1)

### Offene Wohnungsanträge nach Haushaltsgröße (Haushalte der Einkommensstufe 1)



### 3. Fertiggestellte und geplante EOF-Neubauten

In Tabelle 2 sind die im Jahr 2025 fertiggestellten Wohnungsobjekte dargestellt. Außerdem gehen daraus auch die im Jahr 2026 bezugsfertig werdenden beziehungsweise in Bau oder Planung befindlichen Objekte hervor. Dabei handelt es sich nach derzeitigem Planungsstand um 187 geförderte Wohneinheiten.

Tabelle 2 Wohnungsobjekte 2025/2026

Fertigstellung	Objekte	Träger	Anzahl WE	davon gefördert	Quote
2025	<u>Aufstockung:</u> Paul-Gossen-Straße 77 - 79	GEWOBAU	4	4	100%
	Paul-Gossen-Straße 85 - 87		4	4	100%
	Jaminstraße 43 - 47		6	6	100%
	Gerstenbergstraße 1 Sieboldstraße 4	Heinlein	43	43	100%
2026 bezugsfertig, im Bau oder in Planung befindlich	Gerstenbergstraße 3 - 7 Sieboldstraße 6 - 10 Beethovenstraße 17	GS- Wohnen	129	41	32%
	Quartier Jaminpark	Dawonia	19	19	100%
2026 bezugsfertig, im Bau oder in Planung befindlich	Rodensteinweg 1 - 5 (Baugebiet 412)	GEWOBAU	45	45	100%
	<u>Aufstockung:</u> Koldestraße 11 - 35		32	32	100%
	Bissingerstraße 22 - 40		62	62	100%
	Aufseßstraße 18 - 48		34	26	76%
	Jaminstraße 16 - 37		26	22	85%

Über die in Tabelle 2 hinaus genannten Maßnahmen befinden sich weitere Bauprojekte in Planung. Zum jetzigen Zeitpunkt steht aber noch nicht fest, inwiefern und in welchem Umfang hierbei geförderte Wohnungen entstehen werden (siehe hierzu auch Abschnitt 5.).

#### 4. Wohnungslosigkeit

Für die Wohnungslosenstatistik wird der Stichtag 31.01.2026 zugrunde gelegt. Dies entspricht der Vorgabe des Wohnungslosenberichterstattungs-Gesetzes (WoBerichtsG) zur jährlichen Übermittlung statistischer Daten an das Statistische Bundesamt.

In die Statistik zur Wohnungslosigkeit gehen entsprechend der Vorgaben des WoBerichtsG folgende Personengruppen ein:

- wohnungslose Personen, die über keinen Wohnraum verfügen, der über einen eigenen Miet- oder Pachtvertrag oder durch ein dingliches Recht abgesichert ist, und die zum Stichtag ordnungsrechtlich in Verfügungswohnungen untergebracht waren;
- anerkannte geflüchtete Menschen aus der Ukraine, die aufgrund des Wohnungsmangels in Absprache und mit Genehmigung der Regierung von Mittelfranken zum Stichtag in Verfügungswohnungen untergebracht wurden;
- anerkannte asylberechtigte Menschen, die grundsätzlich Anspruch auf eine eigene Wohnung haben und ihren Wohnsitz frei wählen können, die jedoch

aufgrund der angespannten Wohnungssituation zum Stichtag in einer Gemeinschaftsunterkunft untergebracht waren.

In den folgenden statistischen Daten werden diese Personengruppen separat dargestellt. Damit sollen die jeweils unterschiedlichen Umstände, aufgrund der diese Menschen in die Wohnungslosenstatistik aufgenommen werden, sowie die sozialstrukturellen Unterschiede berücksichtigt werden.

Wohnungslose Menschen, die bei Privatpersonen unterkommen („verdeckte Wohnungslosigkeit“) oder die ohne jede Unterkunft auf der Straße leben, werden entsprechend des WoBerichtsG statistisch nicht erfasst.

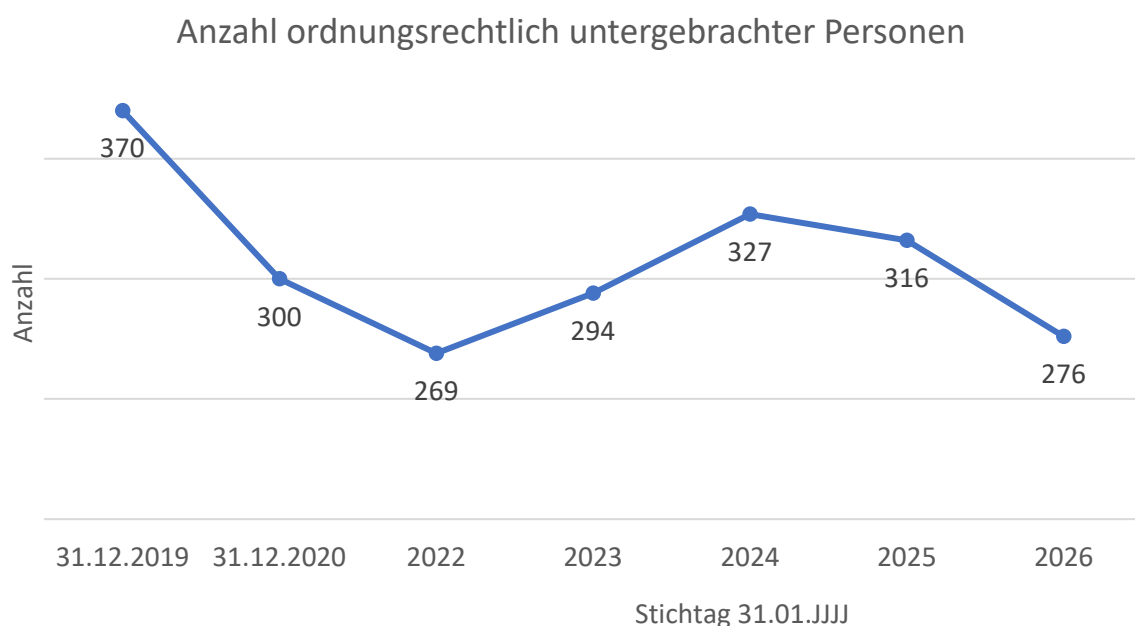
#### 4.1 Ordnungsrechtlich untergebrachte wohnungslose Menschen

Die Anzahl ordnungsrechtlich untergebrachter Menschen in Verfügungswohnungen unterliegt im längeren zeitlichen Verlauf Schwankungen, in denen sich die dynamische Situation im Bereich von Wohnungslosigkeit abbildet. Dies zeigt sich auch im Verlauf der Wohnungslosenzahlen für Erlangen (siehe Abbildung 7). Zum Stichtag 31.01.2026 lag die Anzahl mit 276 wohnungslosen Menschen im unteren Bereich der üblichen langfristigen Schwankungsbreite.

Die seit 2024 zu beobachtende tendenziell rückläufige Zahl bildet die verstärkten Bemühungen und die Dringlichkeit der Vermittlung geförderten Wohnraums an wohnungslos gewordene Menschen ab.

Aufgrund steigender Wohnkosten und des Wohnungsmangels muss die Entwicklung von Wohnungslosigkeit jedoch weiter kritisch betrachtet werden.

Abbildung 7 Ordnungsrechtlich untergebrachte Personen



In den Gesamtzahlen werden jeweils Personen, nicht Haushalte dargestellt. Einbezogen werden also alle Altersgruppen und Haushaltstypen (zum Beispiel

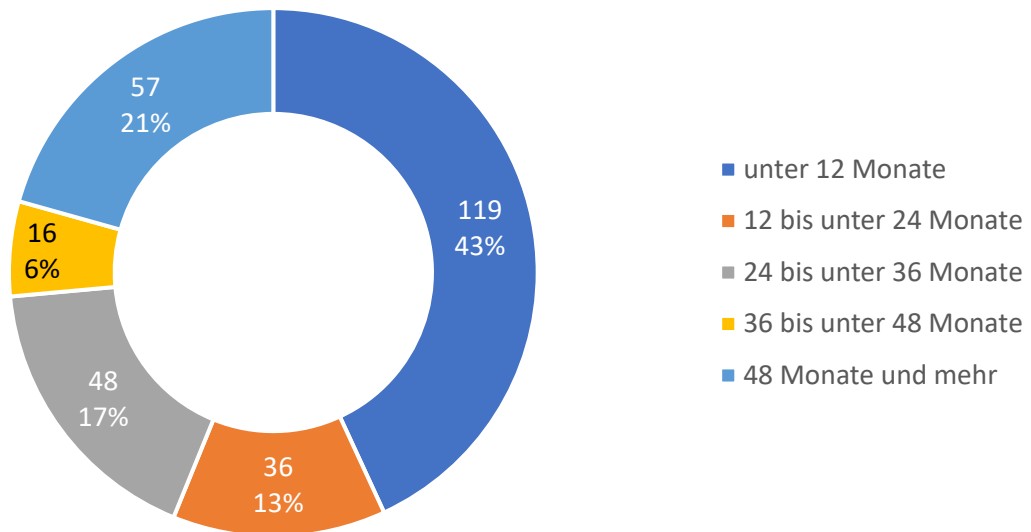
Alleinlebende, Familien, Erwachsene, Kinder). Die folgenden Daten sind nach sozialstrukturellen Merkmalen zum Stichtag 31.01.2026 weiter differenziert.

- Rund 80,07 Prozent der wohnungslosen Menschen waren Erwachsene ab 18 Jahre (221 Personen). Davon waren 67,42 Prozent männlich.
- Die Altersspanne aller erwachsenen wohnungslosen Personen lag zwischen 18 und 90 Jahren, das durchschnittliche Alter bei rund 41 Jahren (Männer: 40,17Jahr; Frauen: 42,37 Jahre).
- Die Altersgruppe der 22- bis 49-Jährigen macht über alle Altersgruppen mehr als die Hälfte der wohnungslosen Menschen in Erlangen aus (51,45 Prozent), die Altersgruppe der 50-Jährigen und Älteren mehr als ein Fünftel (22,46 Prozent).
- Unter den erwachsenen wohnungslosen Menschen ab 18 Jahren machten Alleinstehende fast drei Viertel aus (72,85 Prozent). Von den alleinstehenden Erwachsenen waren fast drei Viertel männlich (73,91 Prozent).
- Annähernd ein Viertel der wohnungslosen Menschen (24,28 Prozent; einschließlich Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre) lebte zum Stichtag in einem (Ehe-)Paarhaushalt mit Kindern, rund jeder zehnte wohnungslose Mensch – Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren eingeschlossen - in einem Alleinerziehendenhaushalt (10,51 Prozent).
- Menschen, die in sonstigen Mehrpersonenhaushalten leben, machten lediglich 5,43 Prozent aus. In wenigen Einzelfällen wurden Haushalte wohnungsloser Menschen durch (Ehe-)Paare ohne Kinder gebildet.
- Der Anteil von Kindern und Jugendlichen bis unter 18 Jahre betrug rund 19,93 Prozent aller wohnungslosen Menschen. Diese Altersgruppe war somit in Relation zum Anteil aller unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung Erlangens (rund 15,6 Prozent zum 31.12.2024) überrepräsentiert.
- Von allen 55 untergebrachten Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahre lebten absolut 15 und damit mehr als ein Viertel in einem Alleinerziehenden-Haushalt (27,27 Prozent; Durchschnittsalter 9,5 Jahre), 67,27 Prozent (37 Personen) in einem (Ehe-)Paar-Haushalt (Durchschnittsalter 10,65 Jahre). Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren in einem sonstigen Mehr-Personen-Haushalt bilden mit wenigen Einzelfällen insgesamt eine Ausnahme.

Mehr als die Hälfte der wohnungslosen Menschen (56,16 Prozent) lebte zum Stichtag bis unter 24 Monate in einer Unterkunft, rund jeder Fünfte dagegen seit vier und mehr Jahren (siehe Abbildung 8). Die Aufenthaltsdauer in einer Wohnungslosenunterkunft zum Stichtag weist eine breite Spanne von weniger als einem Jahr bis zu mehr als 20 Jahre auf.

Abbildung 8 Dauer der Unterbringung in einer Wohnungslosenunterkunft

### Dauer der Unterbringung in einer Wohnungslosenunterkunft zum Stichtag 31.01.2026 (absolut und in Prozent gerundet)



#### 4.2 Anerkannte geflüchtete Personen aus der Ukraine

Zum Stichtag 31.01.2026 waren insgesamt 95 geflüchtete Personen aus der Ukraine in Verfügungswohnungen untergebracht, da sie auf dem angespannten Wohnungsmarkt keinen bedarfsgerechten beziehungsweise bezahlbaren Mietwohnraum finden. Diese Zahl ist gegenüber dem Stichtag 31.01.2025 (143 Personen) deutlich zurückgegangen.

Die erwachsenen Personen ab 18 Jahre in dieser Gruppe machten insgesamt mehr als zwei Drittel aus (69,47 Prozent), wobei der Anteil der Frauen unter den Erwachsenen überwog (71,21 Prozent). Das Durchschnittsalter aller Erwachsenen lag bei rund 43,2 Jahren mit einer Spanne von 18 bis 84 Jahre.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre betrug 30,53 Prozent. Das Durchschnittsalter lag bei 8,59 Jahre.

Mehr als ein Viertel aller untergebrachten Menschen (einschließlich der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre) lebte in einem Alleinerziehendenhaushalt (27,37 Prozent). In einem Haushalt aus (Ehe-)Paar mit Kind(ern) lebten einschließlich der Kinder 15,79 Prozent der untergebrachten Menschen.

Von allen Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahre lebte mehr als ein Drittel (37,93 Prozent; absolut 11 Kinder und Jugendliche) in einem Alleinerziehendenhaushalt, mehr als jede fünfte Person (20,68 Prozent, absolut 6 Kinder und Jugendliche) in einem (Paar-)Haushalt mit Kind(ern). Absolut 12 der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre (41,37 Prozent) lebten in einem sonstigen Mehrpersonenhaushalt (beziehungsweise Mehrgenerationenhaushalt).

Dieser Haushaltstyp machte auch über alle Altersgruppen mit 40 Prozent den größten Anteil aus. Annähernd jede achte (erwachsene) Person (12,63 Prozent) war alleinstehend. Haushalte von (Ehe-)Paaren ohne Kind bildeten eine Ausnahme mit wenigen Einzelfällen.

Fast die Hälfte der untergebrachten Personen (48,42 Prozent) lebte zum Stichtag zwischen 36 und unter 48 Monate in einer Wohnungslosenunterkunft, mehr als ein Drittel (37,89 Prozent) weniger als 24 Monate. Der Anteil der Menschen mit einer Aufenthaltsdauer zum Stichtag zwischen 24 und weniger als 36 Monaten war mit 13,68 Prozent am geringsten.

### **4.3 Anerkannte geflüchtete Menschen in Gemeinschaftsunterkünften**

Insgesamt lebten 82 anerkannte geflüchtete Menschen aus verschiedenen Herkunftsländern in Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete, da sie auf dem Mietwohnungsmarkt keine Wohnung finden konnten. Gegenüber der Stichtagszahl vom 31.01.2025 (139 Personen) ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.

Unter dieser Personengruppe waren mit 52 Personen fast zwei Drittel Erwachsene ab 18 Jahre (63,41 Prozent; Durchschnittsalter 36,27 Jahre; Altersspanne 19 – 72 Jahre). Bei den Erwachsenen ab 18 Jahre überwog der Anteil der Männer mit fast zwei Dritteln (65,38 Prozent) gegenüber dem Anteil von Frauen (34,62 Prozent).

Etwas mehr als ein Drittel waren Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre (36,59 Prozent; Altersdurchschnitt 7,53 Jahre; Altersspanne 0 – 17 Jahre)

Rund 63,41 Prozent aller Personen (einschließlich der Kinder unter 18 Jahre) lebten in einem Familienhaushalt (Alleinerziehendenhaushalt oder Paarhaushalt mit Kind(ern)). In der Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre lebten fast zwei Drittel in einem (Ehe-)Paarhaushalt mit Kind(ern) (63,33 Prozent), etwas mehr als ein Drittel in einem Alleinerziehendenhaushalt (36,66 Prozent).

Alleinstehende Personen stellten 36,59 Prozent aller untergebrachten Personen dar. Paarhaushalte ohne Kind(er) oder sonstige Mehrpersonenhaushalte waren in dieser Gruppe nicht vertreten.

Die Aufenthaltsdauer zum Stichtag lag für die überwiegende Zahl der untergebrachten Menschen bei unter 12 Monaten (42,68 Prozent). Fast jede sechste Person lebte zum Stichtag zwischen 12 und weniger als 24 Monate in einer Gemeinschaftsunterkunft (18,29 Prozent). Mehr als 24 Monate waren insgesamt 39,02 Prozent dieser Personengruppe in einer Gemeinschaftsunterkunft untergebracht.

### **4.4 Räumungsklagen**

Der sozialpädagogische Dienst für Wohnungsnotfälle versucht vorrangig, präventiv Wohnungslosigkeit zu verhindern und wohnungserhaltend zu arbeiten. Unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind Menschen, die beispielsweise eine Kündigung, eine Räumungsklage oder eine Zwangsäumung aufgrund von Mietschulden erhalten haben. Der Verlust der Wohnung kann aber auch mit sozialen Schwierigkeiten (Wohnverhalten) verbunden sein.

Gemäß der Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen (MiZi) wird die Wohnungslosenhilfe über Räumungsklagen bedingt durch die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs des Mieters (Mietschulden) informiert. Über Räumungsklagen, die verhaltensbedingt ausgelöst werden, erfolgt eine Information nur dann, wenn die Beklagten (oder in seltenen Fällen die Vermieter\*innen) mit der Wohnungslosenhilfe in Kontakt treten.

Im gesamten Jahr 2025 wurde die Wohnungslosenhilfe insgesamt über 83 Haushalte wegen einer Räumungsklage beziehungsweise eines Räumungstermins informiert. Überwiegend handelte es sich dabei um Haushalte von alleinstehenden Männern.

Die Zahl der betroffenen Haushalte unterliegt über die Jahre Schwankungen. So waren es 68 Haushalte im Jahr 2022, 92 Haushalte im Jahr 2023 und 78 Haushalte im Jahr 2024.

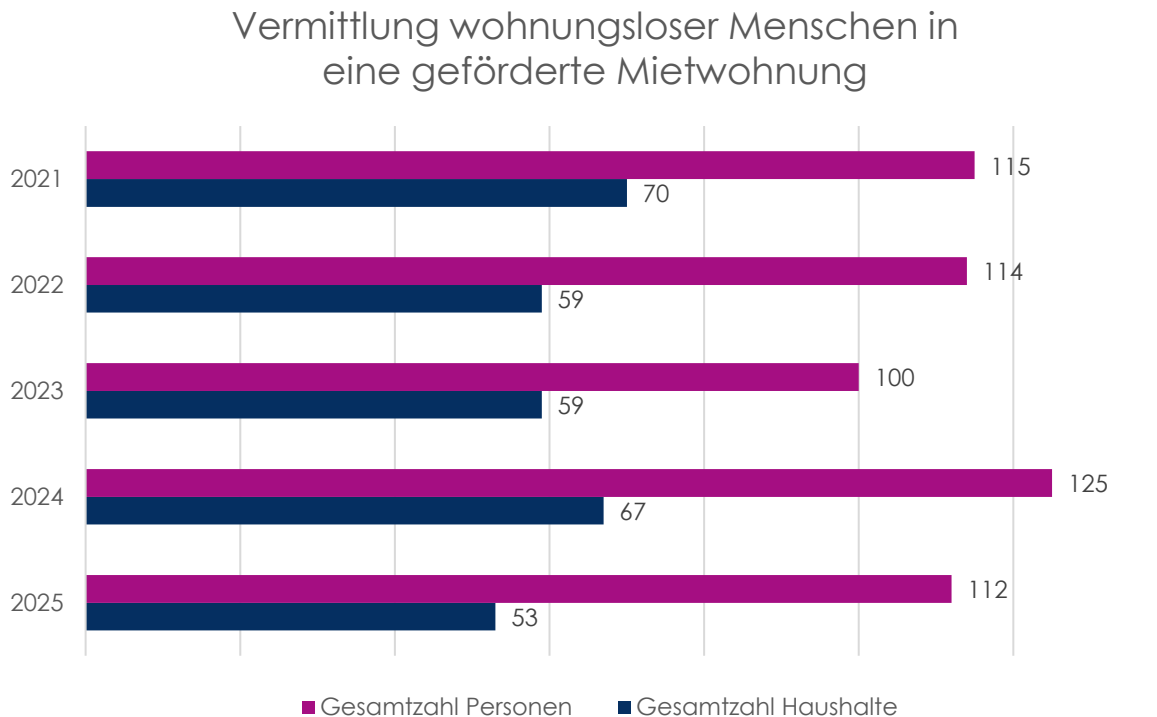
In rund 92 Prozent waren im Jahr 2025 Mietschulden der Auslöser für Räumungsklagen, wobei dieser Anteil in den vergangenen Jahren tendenziell ansteigt. Unangemessenes Mietverhalten ist dagegen nur in wenigen Einzelfällen der Grund. Daraus wird ersichtlich, dass steigende Belastungen durch Wohn- und Lebenshaltungskosten zu existenziellen Notlagen führen können.

#### **4.5 Vermittlung in Mietverhältnisse**

Neben der Prävention ist es das Ziel der sozialpädagogischen Unterstützung, nach einem Wohnungsverlust die Rückkehr wohnungslos gewordener Menschen in ein gesichertes Mietverhältnis zu ermöglichen. So kann verhindert werden, dass Wohnungslosigkeit dauerhafte Folgen hat wie den Verlust sozialer Kontakte und gesellschaftliche Ausgrenzung oder bei langjähriger Dauer den schleichenden Verlust von notwendigen Kompetenzen für ein eigenständiges Wohnen.

Die Vermittlungszahlen schwanken über die vergangenen Jahre um einen durchschnittlichen Wert von rund 113 vermittelten Personen beziehungsweise um rund 62 vermittelte Haushalte. Dass eine Vermittlung wohnungsloser Menschen in eine geförderte Wohnung auf einem insgesamt angespannten Wohnungsmarkt eine große Herausforderung darstellt, zeigt der Rückgang der Zahlen in Bezug auf die Haushalte. Die variierende Personenzahl hängt unter anderem mit den wechselnden Haushaltsstrukturen (zum Beispiel Einpersonenhaushalte, Familienhaushalte) zusammen, die wiederum zu unterschiedlichen Wohnungsbedarfen in Bezug auf die Wohnungsgröße beziehungsweise Anzahl der Zimmer führen.

Abbildung 9 Vermittlung wohnungsloser Menschen in Mietverhältnisse (geförderte Wohnung)



## 5. Resümee

### Dynamische Entwicklungen im geförderten Wohnungsbau

Durch Neubautätigkeiten und aufgrund ausbleibende Bindungsabläufe geförderten Wohnraums konnte zum Stichtag 31.12.2025 ein weiterer Zugewinn an geförderten Wohnungen gegenüber den vorangegangenen Jahren verzeichnet werden. Mittels des Belegungsbindungsvertrags mit der GEWOBAU konnten darüber hinaus 81 freifinanzierte Wohnungen für einkommensschwache Haushalte zugänglich gemacht werden.

Dem steht jedoch auch ein weiter steigender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gegenüber. Der Mangel auf dem geförderten Mietwohnungsmarkt bleibt daher bestehen, vor allem in Bezug auf großen Wohnraum für Familien als auch kleine 2-Zimmer-Wohnungen für Einpersonenhaushalte. Insbesondere bei den großen Wohnungen zeigt die Praxis eine geringer werdende Fluktuation.

Der weitere Neubau von EOF-Wohnungen muss daher auch künftig intensiviert werden, zumal ab dem Jahr 2031 erneut Bindungsabläufe zu erwarten sind.

Diese Entwicklung ist umso kritischer zu bewerten, als die EOF-Förderung durch den Freistaat Bayern im Jahr 2025 zunächst (vorübergehend) gestoppt wurde und auch für 2026 noch Unsicherheiten bestehen.

### Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Zeiten knapper öffentlicher Haushalte

Die Einkommensorientierte Förderung (EOF) ist das soziale Wohnungsbauprogramm des Freistaats Bayern im Bereich des Mietwohnungsbaus. Durch eine Quotenregelung wird in diesem Rahmen in Erlangen ein Anteil von 30 Prozent der neu ausgewiesenen Geschossfläche im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbaus gesichert, wenn das Baugebiet mindestens zwölf

Geschosswohnungen umfasst. Die Umsetzung der Quote wird verbindlich in den städtebaulichen Verträgen vereinbart.

Zum Jahresbeginn 2025 wurden vom Freistaat Bayern aufgrund der Überzeichnung des staatlichen Förderprogramms zunächst keine Mittel mehr für den geförderten Wohnungsbau bewilligt, soweit nicht bereits ein Bewilligungsbescheid beziehungsweise eine Genehmigung für einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn vorlag. Wenn keine Fördermittel zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung eines konkreten Bauvorhabens zur Verfügung stehen, kann die Umsetzung der Quotenregelung jedoch nicht eingefordert werden, um nicht beabsichtigte Härten zu vermeiden. Damit ist eine erhebliche Reduzierung des Baus und der Planung geförderten Wohnraums verbunden. Dies betraf mehrere hundert unter Fördervoraussetzungen geplante Wohneinheiten in Erlangen.

Aufgrund dieser Entwicklung wurden von Amt 50 in Zusammenarbeit mit Ref. VI, Amt 61 und Amt 30 alternative Möglichkeiten für die Sicherung bezahlbaren Wohnens in Erlangen erarbeitet (siehe Beschlussvorlage Nr. 50/147/2025; Beschluss im Stadtrat am 27.11.2025).

Im Juni 2025 wurde der Förderstopp für den sozialen Wohnungsbau vom bayerischen Kabinett zwar aufgehoben und Mittel in Höhe von bis zu 400 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Bauprojekte in Erlangen wurden dabei jedoch nicht berücksichtigt.

Für 2026 und 2027 sind weitere Mittel für Baufördermaßnahmen im bayerischen Haushalt eingeplant. Der Haushaltsentwurf für den Doppelhaushalt 2026/2027 wurde im November 2025 vorgelegt. Vom 01. Januar 2026 an gilt bis zur Verabschiedung des Doppelhaushalts 2026/2027 durch den Bayerischen Landtag jedoch die vorläufige Haushalts- und Wirtschaftsführung nach dem Haushaltsplan des Vorjahres. Für die weitere Entwicklung der EOF-Förderung in den Jahren 2026 und 2027 bleibt daher der endgültige Haushaltsbeschluss abzuwarten. Damit werden die Unwägbarkeiten im sozialen Wohnungsbau angesichts knapper öffentlicher Haushalte deutlich. Diese erschweren verlässliche Bauplanungen und hemmen den notwendigen Ausbau geförderten Wohnraums.

Das bereits vorliegende städtische Konzept mit alternativen Handlungsansätzen zur Sicherung bezahlbaren Wohnens wird daher konkretisiert und fortgeschrieben, um alle möglichen Handlungsoptionen und alternativen Wege neben der EOF-Förderung zu nutzen. Die städtischen Möglichkeiten erfordern jedoch ebenfalls erheblich finanzielle und personelle Ressourcen. Sie können die Kürzung staatlicher Förderung nicht ausgleichen, sondern nur sehr begrenzt ergänzend wirken (siehe Beschlussvorlage Nr. 50/147/2025 sowie Beschlussvorlage zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in diesem SGA).

Hinzu kommt, dass sich die Wohnmobilität insgesamt verringert. Hierzu trägt die zunehmende Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten bei. So fehlen etwa Anreize, den eigenen Wohnraum bedarfsgerecht bei einer Verkleinerung des Haushalts durch einen Umzug in eine kleinere Wohnung zu verringern. Damit verfestigt sich auch der freifinanzierte Mietwohnungsmarkt zusätzlich. Dies führt zur weiteren Verknappung von bedarfsgerechtem Wohnraum. Vorhandener Wohnraum wird nicht effizient genutzt, während die beanspruchte Wohnfläche pro Person wächst. Dies trägt zur Wohnungsproblematik auf dem gesamten Mietwohnungsmarkt bei.

## **Wohnungsnotfälle und Wohnungslosigkeit**

Die fachliche Unterstützung und Begleitung bei Wohnungslosigkeit ist ein wesentliches Instrument zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit beziehungsweise zur Rückkehr wohnungsloser Menschen in gesicherten Wohnraum. Die gezielten Bemühungen in der Vermittlung geförderten Wohnraums und die Vermittlungszahlen aus den vergangenen fünf Jahren zeigen, dass Wohnungslosigkeit auch wieder aufgelöst werden kann. Sie belegen damit die hohe sozialpolitische Wirkung der Bemühungen in der Wohnungslosenhilfe.

Vor diesem Hintergrund ist auch das von Amt 50 erarbeitete Handlungskonzept zur Prävention und zum Abbau von Wohnungslosigkeit in Erlangen zu sehen (siehe Beschlussvorlage 50/148/2025 vom 12.11.2025), welches die Ziele des Nationalen Aktionsplans gegen Wohnungslosigkeit (NAP-W) auf lokaler Ebene verfolgt. Die Handlungsmodule sollen daher nach Maßgabe finanzieller und personeller Ressourcen sukzessive umgesetzt werden.

Bereits seit Anfang 2025 wird vom Internationalen Bund e.V. im Auftrag und in Zusammenarbeit mit Amt 50 die engmaschige, niedrigschwellige, sozialpädagogische Unterstützung und Begleitung wohnungsloser Menschen in Verfügungswohnungen (Möhrendorfer Straße) umgesetzt. Die Praxiserfahrungen nach dem ersten Jahr werden in diesem SGA in einer gesonderten MzK zum Jahresbericht des IB e.V. dargestellt.