

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
V/50/WM021 T. 2442

Verantwortliche/r:  
Sozialamt

Vorlagennummer:  
**50/131/2018**

## Aktuelle Lage und Bedarfe auf dem Erlanger Wohnungsmarkt

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sozialbeirat	10.10.2018	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Sozial- und Gesundheitsausschuss	10.10.2018	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen
Stadtrat	25.10.2018	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen

### Beteiligte Dienststellen

BTM, GEWOBAU

#### I. Antrag

Der Bericht der Verwaltung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

#### II. Begründung

Die Lage auf dem Erlanger Wohnungsmarkt ist nach wie vor sehr angespannt; die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist groß und kann – wie aus der Anlage zu ersehen ist – nur sehr begrenzt befriedigt werden.

Folgende Kernaussagen lassen sich aus den vorliegenden Zahlen ableiten und sollten aus Sicht des Sozialamtes für die Wohnungspolitik wegweisend sein:

- Der Bestand an Sozialwohnungen ist in den vergangenen Jahren stark gesunken. Aufgrund einiger Baumaßnahmen hat er sich im Vergleich zu 2017 jedoch geringfügig erhöht. Dennoch fehlt es weiterhin an bezahlbarem Wohnraum. Der Bau neuer Sozialwohnungen ist weiterhin dringend erforderlich.
- Der Bestand an großen Sozialwohnungen (5 Zimmer oder größer) ist verschwindend gering.
- Die Zuschussvereinbarung, mit welcher sich die GEWOBAU zur Bereitstellung von Belegrechtswohnungen verpflichtet hat, ist zum 30.06.2018 erst zu 58,56 % erfüllt. Seitens der GEWOBAU müssen die Anstrengungen mehr Belegrechtswohnungen zur Verfügung zu stellen, erhöht werden.
- Die Anzahl der Anträge auf Sozialwohnungen ist nahezu konstant geblieben. Trotz der Baumaßnahmen in den Jahren 2017 und 2018 mit über 200 Wohnungen und fast 500 Vermittlungen in geförderte Wohnungen hat sich die Zahl der unversorgten Antragssteller nicht wesentlich minimiert.
- Über 50% der Antragssteller sind 1-Personen-Haushalte. Weitere 20% der Antragssteller sind 4-Personen-Haushalte oder größer.
- Knapp 90% der Antragssteller befinden sich in der EOF-Einkommensstufe I. Davon sind knapp 50% 1-Personen-Haushalte und ca. 22% 4-Personen-Haushalte oder größer.
- Es werden daher überwiegend Wohnungen für die EOF-Einkommensstufe I benötigt. Insbesondere sind 2-Zimmer-Wohnungen für 1-Personen-Haushalte und große Wohnungen für Familien erforderlich.
- Die Anzahl der Wohnungsvermittlungen zur Hälfte des Jahres ist im Vergleich zu den Vorjahren konstant geblieben.

- Gut 21% der Wohnungsantragssteller sind keine Erlanger Bürger, haben aber den Wunsch eine geförderte Wohnung in Erlangen anzumieten.
- Nur knapp 7% der vermittelten Wohnungen wurden an auswärtige Wohnungsantragssteller vermittelt.
- Die Anzahl der einkommensorientierten Förderungen (EOF) hat sich in den letzten Jahren mehr als verdoppelt.
- Zwingend erforderliche Wohnungsbauprojekte der GEWOBAU, ESW und GBW befinden sich aktuell in der Durchführung und in der Planung.
- Die Zahl der Wohnpartnerschaften im Projekt „Wohnen für Hilfe“ ist geringfügig gesunken.
- Die Zahl der Bewohner von Verfügungswohnungen ist – entgegen der strategischen Ausrichtung nach den Sanierungen im Jahr 2013 - deutlich angestiegen. Die Kapazitäten an zu belegenden Obdachlosenunterkünften sind erschöpft.
- Aufgrund der geringen Zahl an zu vermittelnden Wohnungen gelingt es nicht eine Fluktuation in den Obdachlosenunterkünften herzustellen. Letzte Alternative ist daher die Neuvermietung von Wohnraum als Obdachlosenunterkünfte.

Der Bedarf, neue Sozialwohnungen zu bauen ist offensichtlich. Daneben gilt es jedoch auch kreative Lösungen zu finden und zu forcieren um den vorhandenen Wohnraum zu nutzen und Eigentümer zu gewinnen vorhandenen Wohnraum anzubieten.

Zusätzlich erscheint aus Sicht der Verwaltung eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Sozialamt und GEWOBAU mehr denn je entscheidend; folgende Grundsätze erscheinen essentiell:

- Jede potentiell mögliche Wohnung muss als Belegrechtswohnung gemeldet werden; die Verpflichtung aus dem Vertrag besteht nach wie vor und sollte in möglichst großem Maße während der Vertragslaufzeit erfüllt werden.
- Die moderate Mietpreispolitik der GEWOBAU bei freifinanzierten und EOF-Wohnungen sollte möglichst beibehalten werden.
- Bei Härtefällen, die durch Mietpreisanpassungen entstehen, sollten im Einzelfall sozialverträgliche Individuallösungen gefunden werden, wie z.B. die bewährte Subjektförderung der GEWOBAU. Eine enge Abstimmung zwischen GEWOBAU und Amt 50 erscheint weiterhin angezeigt.
- Bei Neubauprojekten sollte bezüglich der Belegung der Wohnungen mit den Einkommensstufen (I – III) eine enge Abstimmung zwischen GEWOBAU und der Abteilung Wohnungswesen stattfinden. Die Erfahrungen der städtischen Wohnungsvermittlung sollten stärker miteinfließen.

Der Protokollvermerk aus der 1. Sitzung des Revisionsausschusses zu TOP 4 (Anlage 2) ist mit dieser Vorlage bearbeitet.

**Anlagen:**

1. Protokollvermerk aus der 1. Sitzung des Revisionsausschusses zu TOP 4
2. Präsentation „Bericht des Sozialamtes zum sozialen Wohnungsmarkt in Erlangen“

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Sozial- und Gesundheitsausschuss am 10.10.2018

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

mit 9 gegen 0

Dr. Preuß  
Vorsitzende

Zrenner-Forstner  
Schriftführerin

Beratung im Gremium: Sozialbeirat am 10.10.2018

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

mit 3 gegen 0

Dr. Preuß  
Vorsitzende

Zrenner-Forstner  
Schriftführerin

Beratung im Gremium: Stadtrat am 25.10.2018

**Protokollvermerk:**

Die Mitteilung zur Kenntnis wird auf Antrag von Frau StRin Grille zum Tagesordnungspunkt erhoben.

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Winkler  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang