

# Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:  
V/50/WM021

Verantwortliche/r:  
Sozialamt

Vorlagennummer:  
**50/006/2020**

## Aktuelle Lage und Bedarfe auf dem Erlanger Wohnungsmarkt

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sozialbeirat	07.07.2020	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen
Sozial- und Gesundheitsausschuss	07.07.2020	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen
Stadtrat	23.07.2020	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen

## Beteiligte Dienststellen

### I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

### II. Sachbericht

Folgende Einzelaussagen lassen sich aus den vorliegenden Zahlen (siehe Anlage) ableiten und sollten aus Sicht des Sozialamtes für die Wohnungspolitik wegweisend sein:

- Der Bestand an gefördertem Wohnraum ist in den vergangenen Jahren stark gesunken. Aufgrund einiger Baumaßnahmen zeigt sich seit 2017 nach jahrelangem Rückgang wieder eine positive Tendenz. Dennoch fehlt es weiterhin an bezahlbarem Wohnraum.
- Bis Ende 2021 werden weitere ca. 250 Wohnungen aus der Bindung fallen.
- Der Bestand an gefördertem Wohnraum mit 5 Zimmern oder mehr ist verschwindend gering.
- Zwingend erforderliche Wohnungsbauprojekte der GEWOBAU, des ESW, der Dawonia, der Projekt Bauart GmbH und der Joseph-Stiftung befinden sich aktuell in der Durchführung sowie in der Planung.
- Alleine im Jahr 2020 werden noch ca. 160 geförderte Wohnungen durch die GEWOBAU bezugsfertig bzw. wurden zum Teil bereits bezogen.
- Die Zahl der Wohnpartnerschaften im Projekt „Wohnen für Hilfe“ ist gestiegen.
- Bei der Zahl der Bewohner\*innen von Verfügungswohnungen ist im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr eine Stagnation gelungen. Dennoch ist die Zahl weiterhin sehr hoch.
- Aufgrund der geringen Zahl an zu vermittelnden Wohnungen, aber auch mitbedingt durch das spezifische Wohnverhalten eines gewissen Anteils unter den Bewohner\*innen, gelingt es nur bedingt, eine Fluktuation in den Verfügungswohnungen herzustellen. Es musste daher auch im Jahr 2019 Wohnraum zur Unterbringung von obdachlosen Menschen neu angemietet werden.
- Die Anzahl der Anträge auf gefördertem Wohnraum ist weiterhin rückläufig. Dies geht jedoch nicht auf einen entsprechend rückläufigen Bedarf zurück oder darauf, dass der Bestand an gefördertem Mietraum in gleichem Maße gewachsen wäre. Dieser ist prozentual deutlich weniger gestiegen als es dem Rückgang der Anträge entsprechen würde.
- Vielmehr waren folgende Gründe im Jahr 2019 hauptsächlich für diese Entwicklung maßgeblich:

- Aufgrund der geringen Zahl an zu vermittelnden Wohnungen sind die Wartezeiten insbesondere für große Wohnungen sehr lange. U. a. ist dies bedingt durch die „Immobilität“ der Bewohnerschaft großer Wohnungen, die häufig auch bei persönlich verringertem Bedarf wenig Bereitschaft zeigen, in kleinere Wohnraum umzuziehen, da auch hierfür die Angebotsmieten hoch sind. Daraus folgt eine fehlende Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt. Oftmals müssen Antragsteller\*innen Jahre auf ein Angebot warten und verzichten daher auf eine erneute Antragstellung.
  - Weiter führte eine Bereinigung des Fallbestandes zu einer Verbesserung der Datenqualität und zu einem Rückgang der Antragszahlen.
  - Auch im Jahr 2020 ist zunächst von einem weiteren Rückgang der Antragszahlen auszugehen, da einige neue Wohnungen bezugsfertig werden.
  - Dennoch sind (Stand 31.12.2019) noch ca. 1.326 Antragsteller\*innen unversorgt.
  - Innerhalb der derzeit insgesamt rückläufigen Gesamtantragszahl ist zudem eine Steigerung der Anzahl der wirklich dringenden Fälle (i.d.R. drohende Obdachlosigkeit) zu beobachten.
  - Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Wohnungsmarkt während der Hochphase der Corona-Pandemie zum Teil vollständig stillstand, so dass wenige bis keine Wohnungsanträge gestellt wurden. Dieser „Rückstau“ könnte jedoch mittelfristig die Antragszahlen wieder steigen lassen. Möglicherweise wird dies zusätzlich noch durch neu entstehende soziale Notlagen als Folge der Corona-Pandemie verstärkt, so dass mit einem steigenden Bedarf gerechnet werden müsste.
- Ca. 50% der Antragsteller\*innen sind 1-Personen-Haushalte; für diese Haushalte werden 2-Zimmer-Wohnungen als notwendig erachtet. Weitere 20% der Antragsteller\*innen sind 4-Personen-Haushalte oder größer.
  - Knapp 90% der Antragsteller\*innen befinden sich in der EOF-Einkommensstufe I. Davon sind knapp 50% 1-Personen-Haushalte und ca. 22% 4-Personen-Haushalte oder größer.
  - Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Wohnungsvermittlungen um ca. 15% gesunken. Es konnten fast ausschließlich 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen, wenige 4-Zimmer-Wohnungen und nur eine 5-Zimmer-Wohnung vermittelt werden.
  - Auch der Rückgang der Wohnungsvermittlungen verweist nicht auf weniger Bedarf, sondern stellt einen weiteren Indikator für einen Mangel an vermittelbarem Wohnraum dar, u.a. als Folge der o.g. „Immobilität“ im Bereich großer Wohnungen;
  - Seit 2012 hat sich die Anzahl der jährlichen Wohnungsvermittlungen nahezu halbiert. Die hohen Vermittlungszahlen in den Jahren 2010 bis 2013 sind auf den zum 01.01.2010 in Kraft getretenen Belegrechtsvertrag zurückzuführen, mit welcher sich die GEWOBAU zur Bereitstellung von 598 Belegrechtswohnungen verpflichtet hat.
  - Knapp 20% der Wohnungsantragsteller\*innen sind keine Erlanger Bürger\*innen, haben aber den Wunsch eine geförderte Wohnung in Erlangen anzumieten.
  - Ca. 6% der vermittelten Wohnungen wurden an auswärtige Wohnungsantragsteller\*innen vermittelt.
  - Die Anzahl der Haushalte, die einkommensorientierte Förderung (EOF) erhalten, hat sich in den letzten Jahren mehr als verdoppelt. Durch die Fertigstellung weiterer, der einkommensorientierten Förderung unterliegender Neubaumaßnahmen, ist ein weiterer Anstieg der Anträge zu erwarten.

#### Wesentliche Schlussfolgerungen und Maßnahmen

- Der Bau von neuem geförderten Wohnraums ist weiterhin dringend erforderlich. Dies gilt auch für Wohnraum mit fünf und mehr Zimmern.

- Es werden überwiegend Wohnungen für die EOF-Einkommensstufe I benötigt. Insbesondere sind 2-Zimmer-Wohnungen für 1-Personen-Haushalte und große Wohnungen für Familien erforderlich.
- Der sozialpädagogische Dienst der Abteilung Wohnungswesen bleibt ein wesentlicher Arbeitsschwerpunkt, um in der prekären Wohnsituation durch präventive Arbeit Wohnungslosigkeit zu verhindern.

Darüber hinaus gilt es weiterhin, kreative Lösungen zu finden und zu forcieren. Folgende vielfältige Aktivitäten wurden und werden bereits ergriffen, um vorhandenen Wohnraum bedarfsgerecht nutzen zu können und Eigentümer zu gewinnen, vorhandenen Wohnraum anzubieten:

- Referat V und Amt 50 haben Gespräche mit vielen großen (auch privaten) Bauträgern / Vermietern gesucht und Kooperationen angestrebt. Erste Ergebnisse zeichnen sich bei der Zusammenarbeit in der präventiven Arbeit und bei der Anmietung einzelner Wohnungen (auch als Verfügungswohnungen) ab.
- Sechs im Eigentum der Stadt stehende Wohnungen wurden durch Amt 24 saniert. Diese wurden in 2019 an ehemalige Bewohner\*innen von Verfügungswohnungen vermietet. Eine Vorauswahl der Mieter und eine evtl. erforderliche Unterstützung beim Umzug erfolgt durch den sozialpädagogischen Dienst der Abteilung Wohnungswesen.
- Durch die Übernahme des Mietvertragsmanagements durch Amt 50 kann flexibler auf Bedarf an Verfügungswohnungen reagiert werden.
- Durch das Projekt „Auflösung verfestigter Obdachlosigkeit“ sollen mehr (ältere) Bewohner\*innen von Verfügungswohnungen wieder zurück in ein normales Mietverhältnis vermittelt werden. Damit kann ihnen eine Perspektive für eine Verbesserung ihrer Lebens- und Wohnsituation und ihrer Lebensqualität gegeben werden, dies auch im Hinblick auf das Alter und die damit veränderten Bedürfnisse (s. MZA vom 07.07.2020; Vorlagennummer 50/005/2020).

**Anlage:** Präsentation „Bericht des Sozialamtes zum sozialen Wohnungsmarkt in Erlangen“

### III. Behandlung im Gremium

#### Beratung im Sozial- und Gesundheitsausschuss am 07.07.2020

##### Protokollvermerk:

Auf Antrag von Herrn Niclas soll für den nächsten SGA eine MZK erstellt werden bzgl. Handhabung Wohnraum Zweckentfremdungsverordnung sowie Abklärung mit Referat VI bzgl. Zustandekommen der Anzahl der Leerstandswohnungen in Erlangen (ca. 8000). Ebenso soll dann der Belegrechtsvertrag mit der Gewobau vorgelegt werden.

##### Ergebnis/Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Hr. Agha  
Vorsitzender

Fr. Götz  
Schriftführerin

## **Beratung im Sozialbeirat am 07.07.2020**

### **Protokollvermerk:**

Auf Antrag von Herrn Niclas soll für den nächsten SGA eine MZK erstellt werden bzgl. Handhabung Wohnraum Zweckentfremdungsverordnung sowie Abklärung mit Referat VI bzgl. Zustandekommen der Anzahl der Leerstandswohnungen in Erlangen (ca. 8000).  
Ebenso soll dann der Belegrechtsvertrag mit der Gewobau vorgelegt werden.

### **Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Hr. Agha  
Vorsitzender

Fr. Götz  
Schriftführerin

## **Beratung im Stadtrat am 23.07.2020**

### **Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Winkler  
Schriftführer/in

IV. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

V. Zum Vorgang