BAUREFERAT STADT ERLANGEN

STADTENTWICKLUNG

Stadt Erlangen

Wohnungsbericht 2022

REFERAT FÜR
PLANEN UND BAUEN

AMT FÜR
STADTPLANUNG UND MOBILITÄT

NUMMER
07

BAUREFERAT STADT ERLANGEN

Impressum

Herausgeber:
Stadt Erlangen
Referat VI – Planen und Bauen
Amt für Stadtplanung und Mobilität
Gebbertstraße 1
91052 Erlangen

Inhaltliche Bearbeitung und Redaktion:
Tilmann Lohse
Carsten Heuer
Bernd Baudler
Kathleen Schüßler

Layout:
Ludmilla Pieper
nach einer Musterbroschüre des Baureferates
der Stadt Erlangen erstellt durch
Selzer-Grafik, Nürnberg

Druck:
Druckhaus Haspel Erlangen
Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/10715-2304-1006

Auflage:
200 Stück

Mai 2023

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

in den letzten zwei Jahren ist das Thema Wohnen nochmals besonders in den Fokus gerückt, als auf Grund der Corona bedingten Ausgangbeschränkungen, geschlossenen Schulen oder auch der Arbeit im Homeoffice das Leben vieler Menschen überwiegend in den eigenen vier Wänden stattfand. Die Hoffnung, dass die Pandemie in den Griff zu bekommen ist, hat sich bewahrheitet und wir konnten zur lang ersehnten Normalität zurückkehren und unsere schöne Stadt wieder gemeinsam erleben. Dennoch wird die Pandemie auch langfristige Auswirkungen haben, wie etwa beim Trend zu steigenden Flächenbedürfnissen für Wohnraum, welcher die Wohnraumknappheit weiter verschärft.

Der Krieg in der Ukraine markierte Anfang 2022 den Beginn einer weiteren großen Krise, in der auch die Stadt Erlangen erneut in der Verantwortung steht, schutzsuchenden Menschen Zuflucht zu gewähren und entsprechenden Wohnraum bereit zu halten. Die mit dem Ukraine-Krieg einhergehende Energiekrise hat darüber hinaus auch hierzulande erneut Bürgern und Unternehmen Sorgen und Ängste bereitet und wird uns weiterhin in Atem halten.

Wohnen bleibt ein zentrales Thema in Erlangen. Dank der zahlreichen innovativen Erlanger Unternehmen, aber auch durch die Friedrich-Alexander-Universität ist die Stadt Erlangen ein attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort. Erlangen gehört zu den wachsenden Städten und die Nachfrage nach Wohnraum ist seit Jahren anhaltend hoch. Der Bau von neuen Wohnungen, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, stellt eine große Herausforderung und weiterhin ein wichtiges städtisches Ziel dar. Die Bemühungen der letzten Jahre zeigen bereits deutliche Erfolge und die Zahl der geförderten Mietwohnungen steigt weiter. Im Jahr 2021 konnte fast der Hälfte der berechtigten Haushalte eine geförderte Wohnung vermittelt werden. Auch die seit Januar 2020 gültige Zweckentfremdungsverbotssatzung konnte einen Beitrag zur Erhaltung von Wohnraum leisten.

Neben der Schaffung von Wohnraum sind auch der Klimawandel und die Anpassung an bereits bestehende klimatische Veränderungen gesellschaftliche Herausforderungen, denen sich die Stadt Erlangen u.a. mit dem Fahrplan Klima-Aufbruch stellt. Auch im Bereich des Wohnens kann die Stadt einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz leisten. So wird bei Investitionen und aktuellen Bauleitplanverfahren in besonderem Maße auf klimaorientiertes Planen und Bauen geachtet. Dazu gehören z.B. Maßnahmen der Energieeffizienz bei Neubauten und Sanierungen sowie der Einsatz von Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung.

In einem angespannten Wohnungsmarkt sind die Zusammenführung und Analyse aller für das Wohnen relevanten Daten besonders wichtig. Die Stadtverwaltung hat deshalb mit dem zweijährig erscheinenden Wohnungsbericht eine regelmäßige und umfassende Wohnungsmarktbeobachtung aufgebaut. Der Wohnungsbericht sowie das 2021 fortgeschriebene Strategiepapier Wohnen bieten eine aktuelle Grundlage für gesellschaftliche Diskurse und künftige politische Entscheidungen zur Entwicklung unserer Stadt.

Erlangen im April 2023

Dr. Florian Janik
Oberbürgermeister

Josef Weber
Referent für
Planen und Bauen

Inhalt

Vorwort 1

Inhalt 3

1. Überblick 4

2. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot 6

2.1 Bevölkerungsentwicklung 6

2.2 Entwicklung der Haushalte 9

2.3 Entwicklung Wohnungsbestand 11

3. Mietwohnungsmarkt 16

3.1 Entwicklung Mietwohnungsmarkt 16

3.2 Wohngeld 17

3.3 Wohnbauförderung 18

3.4 Zweckentfremdungssatzung 20

4. Wohneigentumsmarkt 21

4.1 Entwicklung Wohneigentumsmarkt 21

4.2 Eigenwohnraumförderung 23

5. Teilmärkte und Teilbereiche 24

5.1 Wohnen im Alter 24

5.2 Studentisches Wohnen 25

5.3 Wohnungsnotfälle 27

5.4 Wohnen von Flüchtlingen 28

6. Entwicklung und Bau von neuen Wohnungen 29

6.1 Handlungsfeld Innenentwicklung 29

6.2 Handlungsfeld Außenentwicklung 32

7. Ausblick 35

Ansprechpartner der Stadt Erlangen 36

Quellenverzeichnis 36

Statistische Bezirke der Stadt Erlangen 37

1. Überblick

Die Bevölkerung wächst beständig weiter (siehe Seite 6)

- 115.036 Einwohner (EW) lebten zum 31. Dezember 2021 in Erlangen.
- In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Einwohner in Erlangen um 2,7 % bzw. 3.013 EW gestiegen. In der Nachbarstadt Fürth liegt die Zuwachsrate bei 3 %, die benachbarte Stadt Nürnberg verzeichnet mit -0,2 % einen geringen Einwohnerverlust.
- Grund für das Bevölkerungswachstum in Erlangen sind überregionale Wanderungsgewinne.

Die Zahl der Haushalte nimmt zu (siehe Seite 9)

- 58.352 Haushalte (HH) bestanden zum 31. Dezember 2021 in Erlangen.
- In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Haushalte um 5,4 % bzw. 3.000 HH gestiegen.
- Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt weiter zu. Im Jahr 2021 waren 29.215 HH bzw. 50 % der HH Einpersonenhaushalte.
- Der Anteil der Familienhaushalte ist in den letzten Jahren leicht gesunken. So waren 10.559 HH bzw. 18 % der HH im Jahr 2021 Familienhaushalte.

Das Wohnungsangebot steigt (siehe Seite 11)

- 65.963 Wohnungen (Whg.) gab es zum 31. Dezember 2021 in Erlangen.
- In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Wohnungen um 4,6 % bzw. 2.881 Whg. gestiegen.
- In den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth lagen die Zuwachsraten bei 3 % bzw. 4,8 %.
- In den letzten fünf Jahren sind in Erlangen insbesondere Wohnungen mit zwei oder drei Räumen (einschließlich Küche) neu entstanden.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen schwanken deutlich (siehe Seite 12)

- In den letzten zehn Jahren sind durchschnittlich gut 580 neue Wohnungen pro Jahr genehmigt worden. Im Jahr 2020 wurden 566 neue Wohnungen genehmigt. 2021 sank die Zahl auf 379 genehmigte neue Wohnungen.
- 26,9 % der genehmigten Wohnungen im Jahr 2021 waren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Jahr 2020 lag der Anteil bei 20,8 %.
- 2021 wurden 518 Wohnungen fertiggestellt. In den letzten zehn Jahren sind durchschnittlich 568 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt worden. Im Jahr 2021 waren 9,8 % der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Belegungsdichte bleibt stabil, die Wohnflächenversorgung steigt (siehe Seite 14)

- Im Jahr 2021 bleibt die Belegungsdichte stabil bei durchschnittlich 1,9 Einwohnern je Wohnung. In neu errichteten Einfamilienhäusern lebten im Durchschnitt 3,4 Einwohner und in neu errichteten Geschosswohnungen 1,2 Einwohner.
- Die Wohnflächenversorgung lag im Jahr 2021 bei 41,2 m^2 Wohnfläche je Einwohner und hat sich damit im Vergleich zum Jahr 2019 leicht erhöht.

Der Mietspiegel wurde auf Basis einer Erhebung fortgeschrieben (siehe Seite 16)

- In Erlangen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete (Alt- und Neuverträge) im Jahr 2021 laut Mietspiegel bei 8,73 Euro pro m^2 Wohnfläche. Neuverträge zeigen zum Teil deutlich höhere Nettokaltmieten. Der Mietspiegel 2021 wurde auf Basis einer Befragung bei Mieterhaushalten fortgeschrieben.
- Die Mietpreise in Erlangen gehören nach München zu den höchsten in Bayern. Auch im regionalen Vergleich mit Nürnberg und Fürth weist Erlangen zum Teil deutlich höhere Mietpreise auf.
- Die Mieten sind in den letzten zwei Jahren nochmals leicht gestiegen. Grund ist weiterhin die hohe Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt aufgrund des Zuzugswillens vieler Haushalte.

Die Zahl der geförderten Mietwohnungen steigt weiter (siehe Seite 19)

- Im Jahr 2021 gab es 3.478 geförderte Mietwohnungen in Erlangen und damit 4,5 % mehr als im Vorjahr. Damit bestätigt sich die Stabilisierung bzw. der Anstieg der geförderten Mietwohnungen nach jahrelangem Rückgang. In den letzten zehn Jahren haben die geförderten Mietwohnungen dennoch um etwa 109 abgenommen.
- Die Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen übertrifft weiterhin das Angebot. Mit 545 Haushalten konnte im Jahr 2021 jedoch 45,7 % aller vorgemerkten Haushalte eine geförderte Mietwohnung vermittelt werden. Im Jahr 2019 konnte der Bedarf nur zu 21 % gedeckt werden.
- Aktuell sind zahlreiche Vorhaben für geförderte Mietwohnungen im Bau und in konkreter Planung. Dem gegenüber stehen geförderte Wohnungen, die aus der Sozialbindung fallen. Die Nachfrage nach geförderten Wohnraum kann dadurch weiter nicht gedeckt werden.

Die Kaufpreise von Wohnimmobilien und Baugrundstücken steigen weiter (siehe Seite 21)

- Im Jahr 2021 wurde für eine Neubauwohnung im Durchschnitt rund 6.300 Euro pro m^2 Wohnfläche bezahlt.
- Grundstücke für Einfamilienhausbau in guter Lage kosteten zwischen 845 und 1.300 Euro/m^2. Die Kaufpreise von Wohnimmobilien in Erlangen gehören nach denen in München zu den höchsten in Bayern. Auch im regionalen Vergleich mit den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth weist Erlangen zum Teil deutlich höhere Preise auf.
- Die Preise für Wohnimmobilien und Baugrundstücke haben in den letzten Jahren noch einmal kräftig angezogen. Ein Hauptgrund ist die hohe Nachfrage aufgrund der Arbeitsplatzzentralität Erlangens. Auch entschieden sich viele Anleger aufgrund der niedrigen Zinsen für Investitionen in „Betongold“.

Die Zahl der Studierenden sinkt leicht (siehe Seite 25)

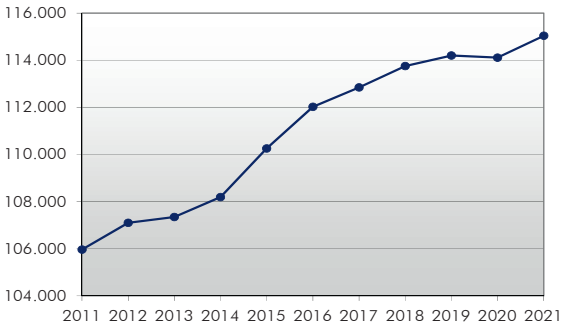
- 28.332 Studierende waren im Jahr 2021 an der Friedrich-Alexander-Universität am Standort Erlangen eingeschrieben. Seit dem Jahr 2016 ist ihre Zahl um gut 1.614 bzw. 5,4 % gesunken.
- Im Jahr 2021 gab es ca. 3.385 geförderte Wohnheimplätze für Studierende in Erlangen. Die Wohnheimquote lag 2021 auf dem sehr niedrigen Stand von knapp 12 %.
- Viele Studierende in Erlangen versorgen sich auf dem freien Wohnungsmarkt. In den letzten Jahren sind viele freifinanzierte Studentenapartments entstanden.

Wohnbevölkerung Wohnungsbestand wirtschaftl. Kennzahlen	Stadt Erlangen	Nachbarstädte		benachbarte Landkreise		
		Nürnberg	Fürth	Erlangen-Höchstadt	Forch-heim	Fürth
Hauptwohnbevölkerung (EW) 31.12.2021	115.036	510.632	129.122	139.323	116.753	119.432
Wohnungsbestand (Whg.) 31.12.2021	65.963	282.493	66.226	66.102	55.374	59.152
Baufertigstellungen Whg. 2021 fertiggestellte Whg. je 10.000 EW	518 45	1.902 37	648 50	593 43	411 35	585 49
Baugenehmigungen Whg 2021 baugenehmigte Whg. je 10.000 EW	379 33	2.375 47	395 31	854 61	594 51	553 46
sozialversicherungspfl. Beschäftigte 30.06.2021	93.546	312.129	49.778	53.433	33.769	25.484
Arbeitslosenquote 2021 (Jahresdurchschnitt)	4,1 %	6,1 %	5,6 %	2,5 %	2,9 %	3,2 %

Regionalvergleich 2021. (Abb. 1)

2. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

2.1 Bevölkerungsentwicklung



Einwohner mit Hauptwohnsitz 2011 - 2021. (Abb. 2)

Die Bevölkerung Erlangens wächst seit dem Jahr 2000 beständig. Im Jahr 2021 lebten 115.036 Einwohner mit Hauptwohnsitz (EW) in Erlangen. In den letzten fünf Jahren ist die Einwohnerzahl um 2,7 % bzw. 3.013 EW gestiegen. In Fürth liegt mit 3 % eine ähnliche Zuwachsrate vor. In Nürnberg ist die Hauptwohnbevölkerung mit -0,2 % etwas gesunken.

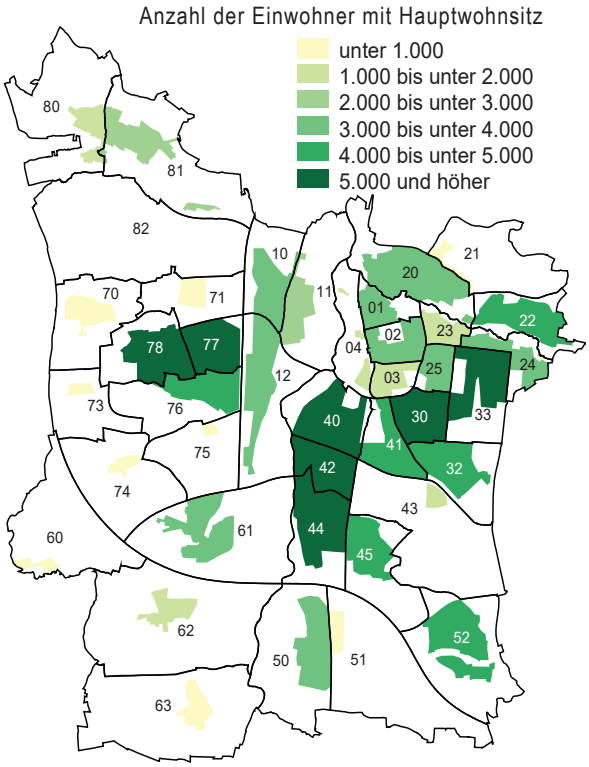
In den letzten zehn Jahren hat die Zahl der Einwohner in Erlangen im Durchschnitt um 825 EW pro Jahr zugenommen (Abb. 2).
Im Jahr 2021 wurden in Erlangen 13.444 Einwohner mit Nebenwohnsitz geführt, darunter viele Studierende. Die Zahl aller Wohnberechtigten lag damit bei etwa 128.500 Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Die Bezirke mit den meisten Einwohnern sind der Anger (40), Röthelheimpark (33), Röthelheim (30), Bachfeld (44) und Büchenbach Nord (77) mit jeweils mehr als 5.500 EW (Abb. 3). Sie sind dicht bebaut und haben einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbau.

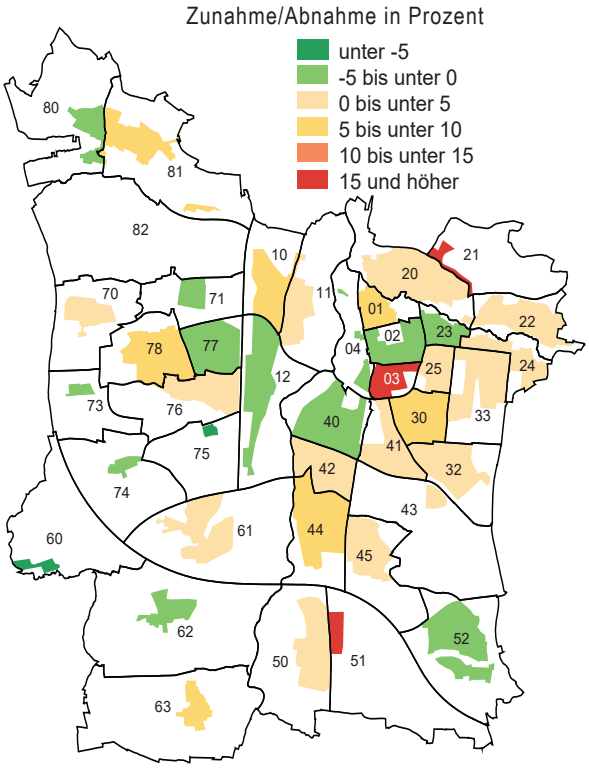
In den letzten fünf Jahren zeigten sich in den Bezirken St. Egidien (51) mit 126 und 54,5 %, Rathausplatz (03) mit 306 und 19 % und Meilwald (21) mit 140 und 18 % hohe Einwohnerzunahmen (Abb. 4). Zurückzuführen sind diese Zuwächse auf die Entstehung von zusätzlichen Wohngebäuden.

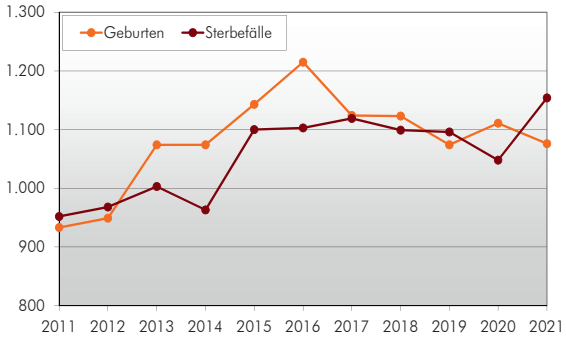
In einigen Orts- und Stadtteilen sind Einwohnerverluste zu verzeichnen - z. B. Neuses (60), Kriegenbrunn (62) und Steinforst (12). Häufig hat sich hier die Haushaltsstruktur durch den Auszug von Kindern verändert. Die Familienhaushalte haben abgenommen und die Einpersonen- und Paarhaushalte haben zuge-

Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz
in den statistischen Bezirken am 31.12.2021. (Abb. 3)

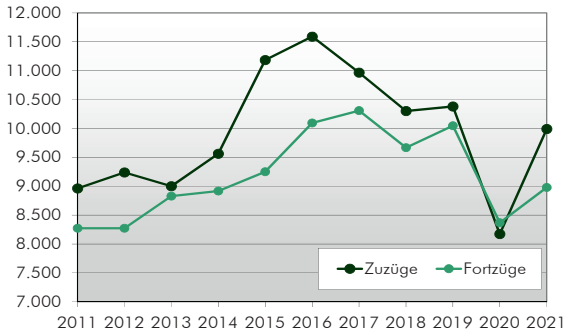


Bevölkerungsveränderung in den
statistischen Bezirken von 2016 bis 2021. (Abb. 4)





Natürliche Bevölkerungsbewegung 2011 - 2021. (Abb. 5)



Wanderungsbewegung 2011 - 2021. (Abb. 6)

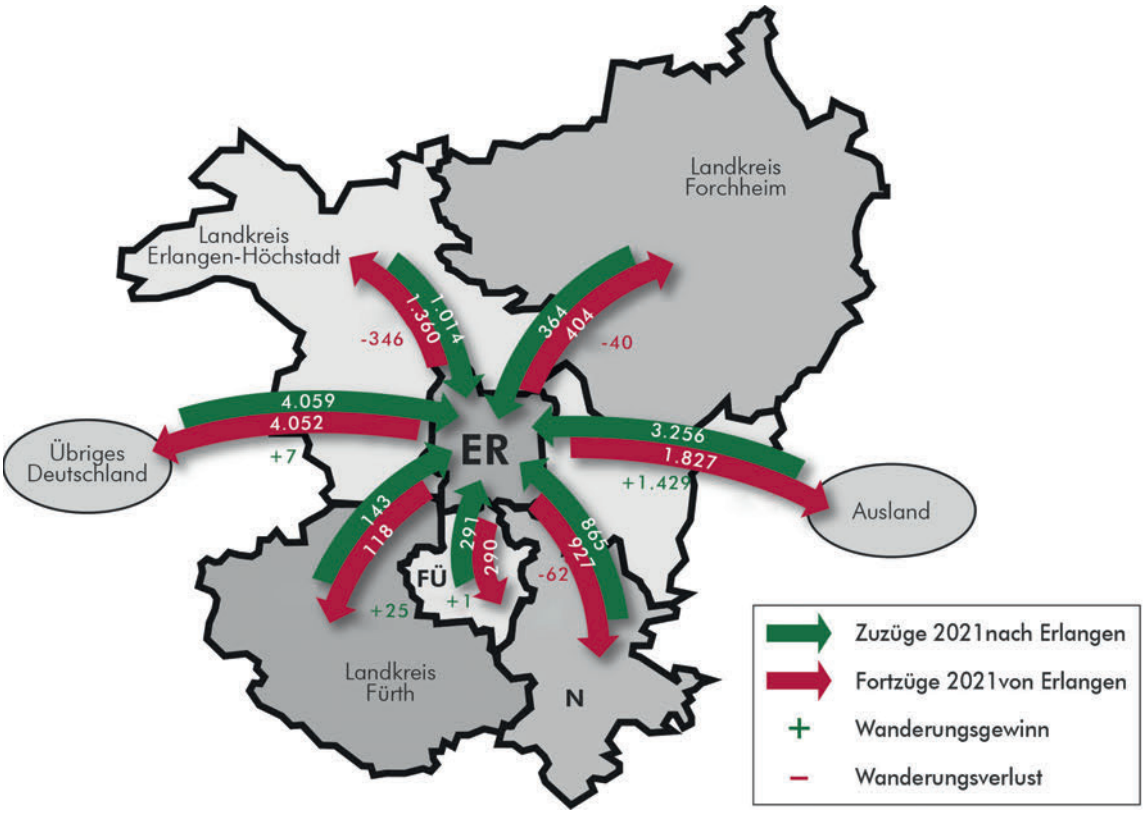
nommen. Dies führt zu einem Bevölkerungsverlust bei gleichbleibender oder leicht steigender Wohnungszahl.

Wachstum durch Wanderungsgewinne
Von 2015 bis 2018 und im Jahr 2020 weist die Stadt Erlangen einen leichten Geburtenüberschuss auf, es wurden also mehr Kinder geboren, als Menschen in Erlangen gestorben sind. Im Jahr 2019 gab es dagegen einen leichten Sterbeüberschuss von 22 und im Jahr 2021 von 78 (Abb. 5).

In den letzten zehn Jahren ist dennoch ein kleiner Geburtenüberschuss von durchschnittlich 26 Geburten pro Jahr zu verzeichnen bei jährlich durchschnittlich 1.081 Geburten gegenüber 1.055 Sterbefällen.

Das Bevölkerungswachstum Erlangens ist jedoch größtenteils auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. So ist in den letzten zehn Jahren ein Wanderungsgewinn von durchschnittlich 919 Zuziehenden pro Jahr zu verzeichnen bei durchschnittlich 9.941 Zuzügen gegenüber 9.163 Fortzügen (Abb. 6).

Der Wanderungsgewinn hängt im Wesentlichen mit dem überregionalen Zuzug von Menschen aus dem Ausland zusammen (Abb. 7).



Wanderungsströme von und nach Erlangen im Jahr 2021. (Abb. 7)

Im regionalen Vergleich zeigen sich überwiegend Wanderungsverluste an die Nachbarstädte und benachbarten Landkreise.

Vor allem junge Erwachsene ziehen nach Erlangen. So liegt allein im Jahr 2021 in der Al tersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen ein Wanderungsgewinn von knapp 1.400 Zuziehenden vor. Viele dieser jungen Menschen ziehen zum Studieren nach Erlangen.

Die 25- bis unter 30-Jährigen weisen einen Wanderungsgewinn im Saldo von Zu- und Fortzügen von ca. 120 auf. In den Altersgruppen der Menschen unter 12 Jahren sowie ab 30 Jahren bis unter 80 sind jeweils Wanderungsverluste zu verzeichnen. Das deutet darauf hin, dass in der Familienphase häufig Wohnraum außerhalb von Erlangen bezogen wird.

Altersaufbau der Bevölkerung

Erlangen ist vor allem wegen der vielen Studierenden vor Ort eine „junge Stadt". Mit einem Durchschnittsalter von 41,6 Jahren im Jahr 2021 war die Erlanger Bevölkerung im Schnitt 2,5 Jahre jünger als die Bevölkerung Bayerns (Ø 44,1 Jahre). Auch die Nachbarstädte Nürnberg und Fürth haben mit 43,4 bzw. 43,1 Jahren ein höheres Durchschnittsalter. Bundesweit wird aufgrund des demographischen Wandels von einem steigenden Durchschnittsalter ausgegangen. Dies gilt auf lange Sicht grundsätzlich auch für Erlangen.

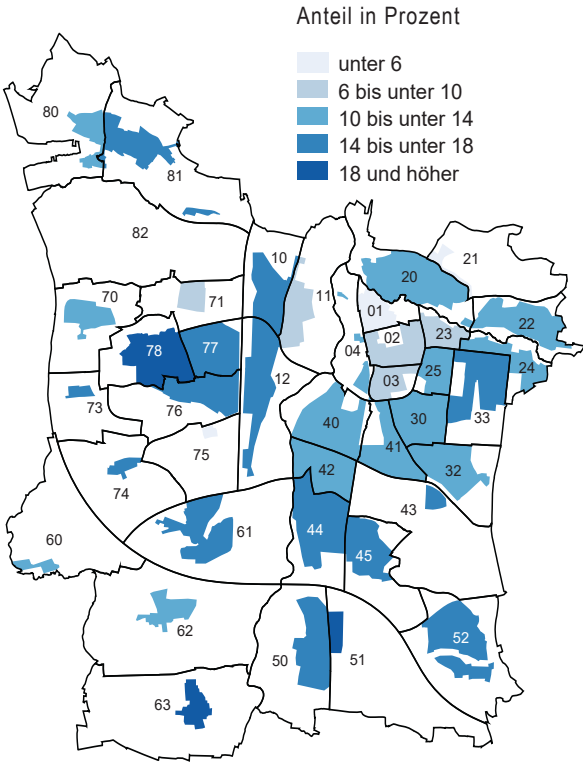
Einwohner unter 16 Jahren

Der Anteil der Einwohner unter 16 Jahren stabilisierte sich in den letzten Jahren auf einem Niveau von knapp 14 %. Hohe Anteile an unter 16-Jährigen zeigen das Neubaugebiet Büchenbach West (78) sowie Hüttendorf (63) mit jeweils 19 %.

Dies ist auch ein Erfolg der städtischen Bodenpolitik, die zum Beispiel in Büchenbach-West Familien mit mehreren Kindern bei der Vergabe von Baugrundstücken bevorzugt berücksichtigt hat.

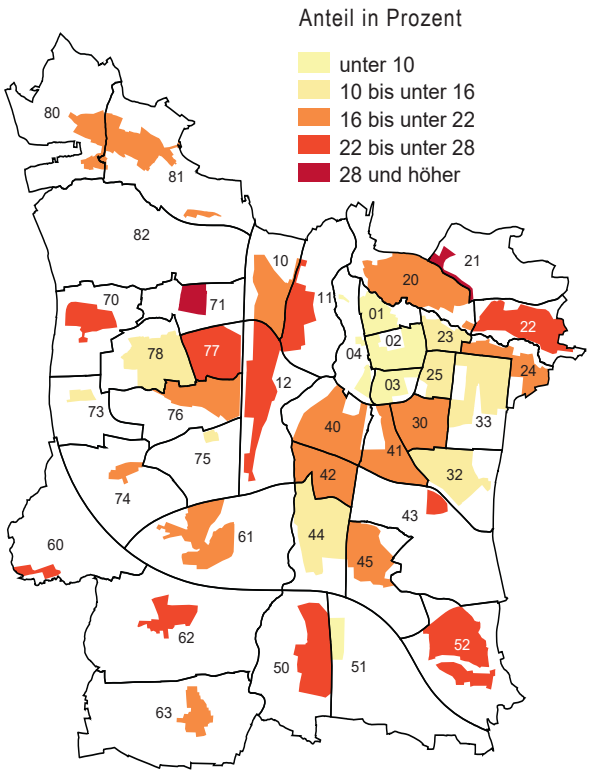
In den innerstädtischen Bezirken Altstadt (01), Markgrafenstadt (02) und Rathausplatz (03) lag der Anteil der unter 16-Jährigen mit 5,9 % bis 8,1 % weit unter dem Durchschnitt (Abb. 8). Hier gibt es viele kleine Wohnungen, die überwiegend von Studierenden nachgefragt werden.

Anteil der unter 16-Jährigen*
in den statistischen Bezirken am 31.12.2021. (Abb. 8)



* Hauptwohnbevölkerung

Anteil der 65-Jährigen und Älteren*
in den statistischen Bezirken am 31.12.2021. (Abb. 9)



* Hauptwohnbevölkerung

Einwohner ab 65 Jahren

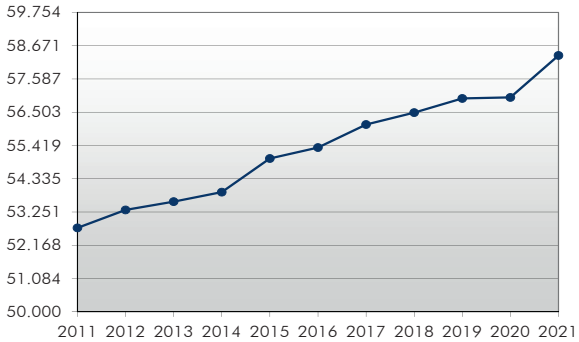
Die Anzahl der Einwohner ab 65 Jahren steigt beständig. Doch hat sich ihr Anteil an der Hauptwohnbevölkerung aufgrund des Zuzugs vor allem junger Menschen in den letzten Jahren kaum verändert. Der Anteil der Einwohner ab 65 Jahren betrug im Jahr 2021 18,3 %.

Der Bezirk Meilwald (21) hat mit 60 % den höchsten Anteil an Einwohnern ab 65 Jahren aufgrund des dort befindlichen Wohn- und Pflegeheimes (Abb. 9). Aber auch Bezirke wie z.B. In der Reuth (71) mit 38 %, und Kosbach (70) mit 27 % und Alterlangen (11) mit 26 % haben einen hohen Anteil an Einwohnern ab 65 Jahren. Sie weisen einen großen Bestand an Einfamilienhäusern auf, die ab den 1960er Jahren entstanden sind und zum Teil noch als Eigenheime von den Erstbeziehern bewohnt werden.

2.2 Entwicklung der Haushalte

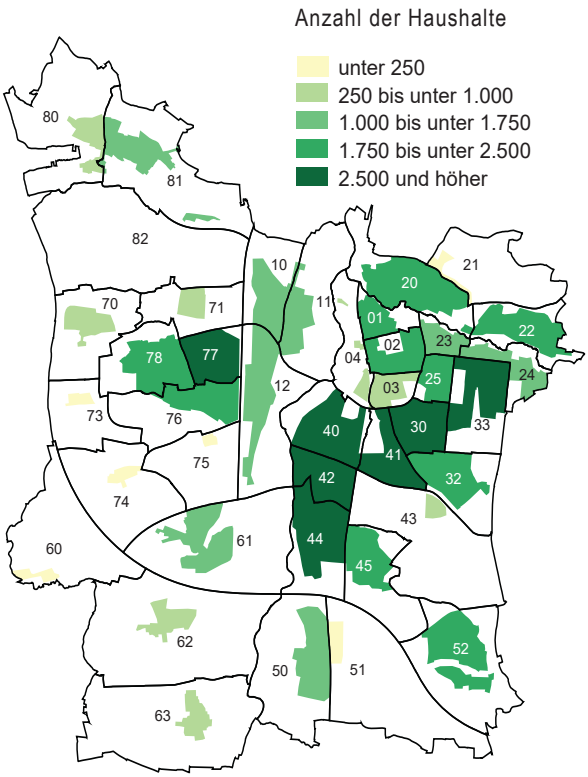
Die Zahl der Haushalte nimmt beständig zu. Im Jahr 2021 gab es 58.352 Haushalte von Einwohnern mit Hauptwohnsitz (HH) in Erlangen. Im Vergleich zum Jahr 2016 ist ein Anstieg um 5,4 % bzw. 3.000 HH zu verzeichnen. In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Haushalte im Durchschnitt um 511 HH pro Jahr gestiegen (Abb. 10). Die Bezirke mit den meisten Haushalten sind der Anger (40) und Röthelheim (30) mit über 3.570 bzw. knapp 3.280 HH (Abb. 11).

In den letzten fünf Jahren ist in nahezu allen Bezirken die Zahl der Haushalte gestiegen (Abb. 12). Überproportionale Zuwächse gab es unter anderem in den Bezirken Rathausplatz (03), Burgberg (20) und Bachfeld (44) mit



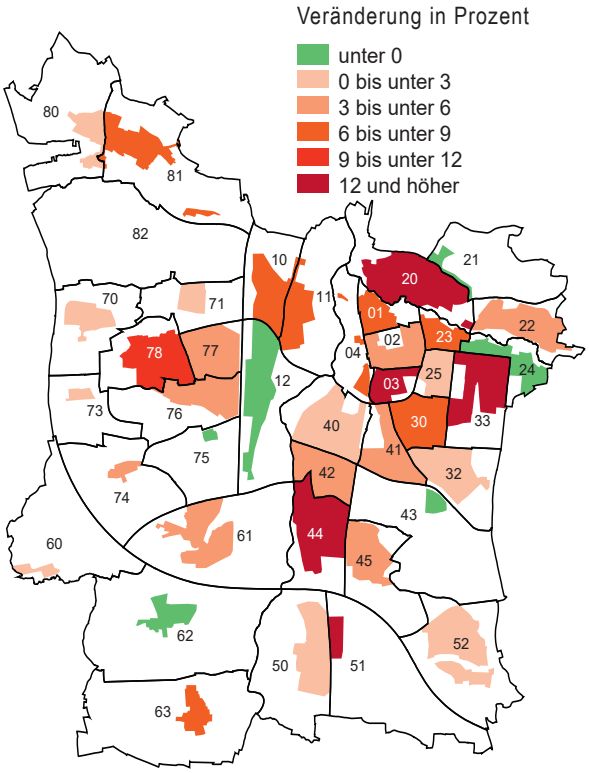
Haushalte der Einwohner mit Hauptwohnsitz 2011 - 2021. (Abb. 10)

Anzahl der Haushalte*
in den statistischen Bezirken am 31.12.2021. (Abb. 11)



* Hauptwohnbevölkerung

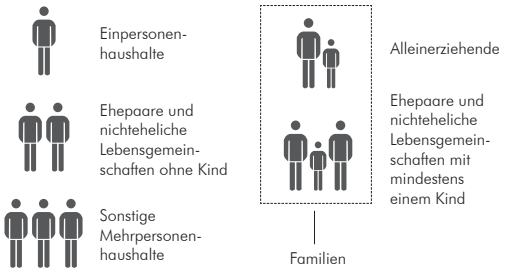
Veränderung der Anzahl der Haushalte*
in den statistischen Bezirken von 2014 bis 2021. (Abb. 12)



* Hauptwohnbevölkerung

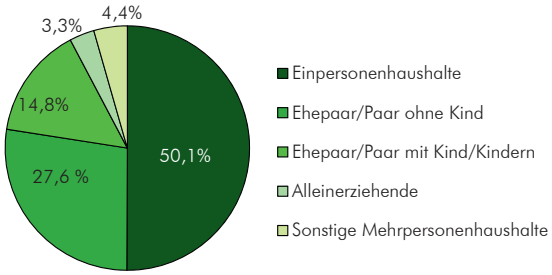
Steigerungsraten von 58 %, 13 % und 12 %. Hier sind neue Wohnungen in Neubaugebieten und durch Nachverdichtung entstanden.

Haushaltstypen in Erlangen



Mit 29.215 HH waren im Jahr 2021 die Hälfte aller Haushalte in Erlangen Einpersonenhaushalte (Abb. 13). Ihr Anteil ist von 48 % im Jahr 2016 auf 50 % im Jahr 2021 gestiegen. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat um 2.350 HH zugenommen.

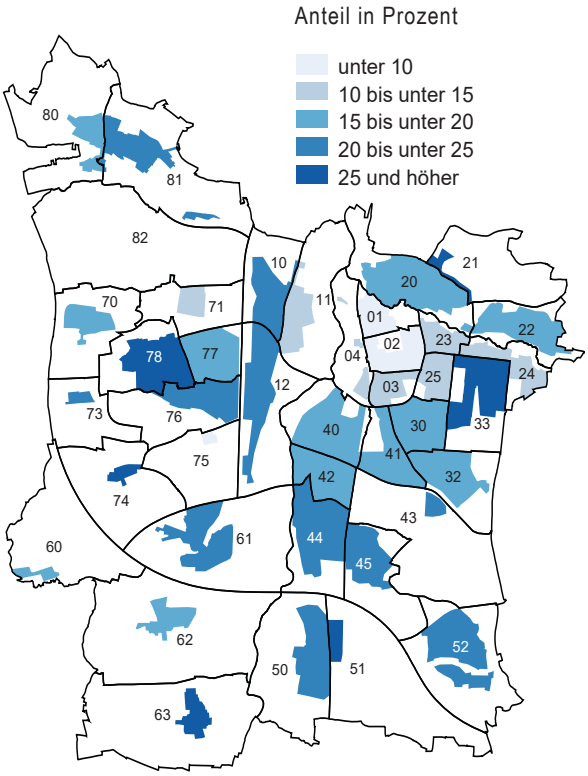
Mit rund 16.000 HH waren die Paarhaushalte ohne Kinder der zweithäufigste Haushaltstyp (27,4 %). Ihre Anzahl ist im Vergleich zu 2016 um 613 HH gestiegen.



Haushalttypen in Erlangen in % der Gesamthaushalte am 31.12.2021 (Abb. 13)

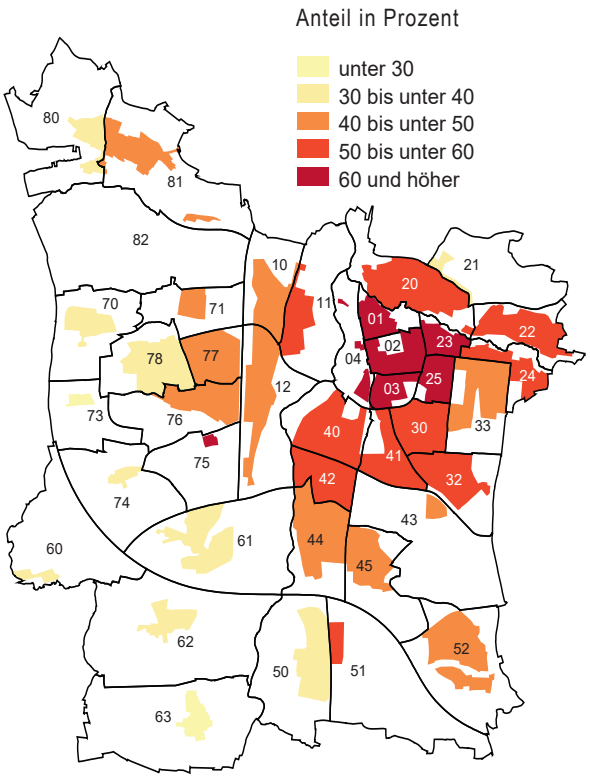
Die Zahl der Familienhaushalte in Erlangen ist mit rund 10.559 HH leicht gestiegen. Jedoch ist ihr Anteil aufgrund der Zunahme bei den Einpersonenhaushalten von 18,7 % im Jahr 2016 auf 18,1 % im Jahr 2021 leicht gesunken. Mit 38.755 Einwohnern leben über ein Drittel der Einwohner Erlangens in Familienhaushalten.
Sonstige Mehrpersonenhaushalte zählten 2.588 Haushalte. Darunter fallen Wohngemeinschaften oder auch Haushalte, in denen Eltern mit ihren bereits volljährigen Kindern zusammenleben. Ihr Anteil ist von 4,9 % im Jahr 2016 auf 4,4 % im Jahr 2021 leicht gesunken. Auch die durchschnittliche Haushaltsgröße in Erlangen ist seit 2016 leicht gesunken.

Anteil der Familienhaushalte an allen Haushalten* in den statistischen Bezirken am 31.12.2021. (Abb. 14)



* Hauptwohnbevölkerung

Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten* in den statistischen Bezirken am 31.12.2021. (Abb. 15)



* Hauptwohnbevölkerung

Familienhaushalte
Die Neubaugebiete Büchenbach West (78) mit 28 % und Rötelheimpark (33) mit 26 % haben u.a. den höchsten Anteil an Familienhaushalten in Erlangen (Abb. 14). Die Zielsetzung der Stadt, mit städtischen Entwicklungsmaßnahmen Wohnraum für Familien zu schaffen, wird hier eindrucksvoll dokumentiert. Auch in den Ortsteilen im Stadtwesten und Stadtsüden finden sich hohe Anteile. Die Gebiete sind zum Teil ländlich geprägt und überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

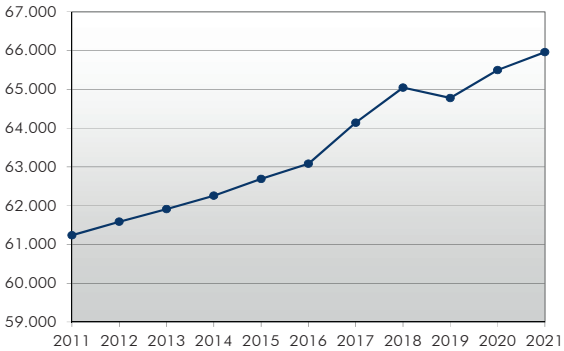
In einigen Ortsteilen ist der Anteil der Familienhaushalte in den letzten fünf Jahren stark zurückgegangen. Zum Beispiel finden sich in diesem Zeitraum in Neuses (60), Loewenich (23) und Häusling (73) Abnahmen von 33 %, 22 % und 14 %. Der demographische Wandel bildet sich hier im Kleinen ab.

Einpersonenhaushalte
In allen innerstädtischen Bezirken finden sich sehr hohe Anteile von Einpersonenhaushalten (Abb. 15). So lag ihr Anteil im Jahr 2021 in den Bezirken Altstadt (01) bei fast 73 % und Markgrafenstadt (02) bei 70 %. Hier gibt es viele kleine Wohnungen, die vor allem von Einpersonenhaushalten nachgefragt werden, zum Beispiel Haushalten von Studierenden.

2.3 Entwicklung Wohnungsbestand

Im Jahr 2021 gab es 65.963 Wohnungen (Whg.) in Erlangen. Seit 2016 ist die Zahl der Wohnungen um 4,6 % bzw. 2.881 Whg. gestiegen. In den letzten zehn Jahren ist eine Zunahme um durchschnittlich 473 Wohnungen pro Jahr zu verzeichnen.

Die Bezirke mit den meisten Wohnungen sind der Anger (40), Röthelheim (30), Rötelheimpark (33), Bachfeld (44), Schönfeld (42) und Sebaldus (32) mit je mehr als 3.000 Wohnungen (Abb. 17). Hier finden sich vor allem mehrgeschossige Wohngebäude mit Wohnungen von kleiner und mittlerer Größe.
In den letzten fünf Jahren ist der Wohnungsbestand in nahezu allen Bezirken gestiegen (Abb. 18). Die größte Zunahme verzeichnen die Bezirke Rathausplatz (03), Bachfeld (44) und Röthelheimpark (33) mit 28 %, 27 % und

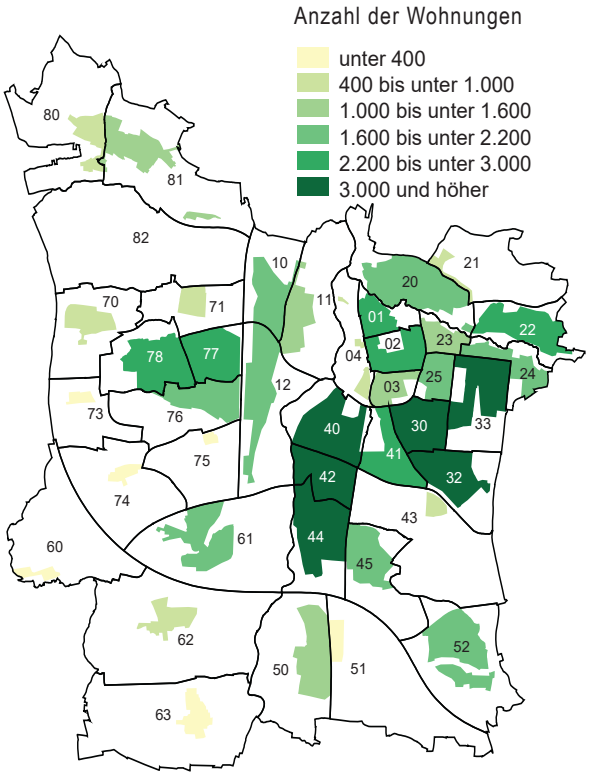


Anzahl der Wohnungen 2011 – 2021. (Abb. 16)[1]

1 *An der Statistischen Gebäudedatei werden regelmäßig Korrekturarbeiten vorgenommen. Die Abweichungen im Jahr 2019 zu Vorjahren sind zum Teil auf eine verbesserte Datenqualität zurückzuführen, was einen „Knick" in der Kurve verursacht*

18 %. Im Röthelheimpark wurden die letzten Bauflächen der Militärkonversion bebaut und in den Bezirken Bachfeld und Rathausplatz entstanden in den letzten Jahren zwei neue Baugebiete durch die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen.

Wohnungsbestand
in den statistischen Bezirken am 31.12.2021. (Abb. 17)



Baugenehmigungen

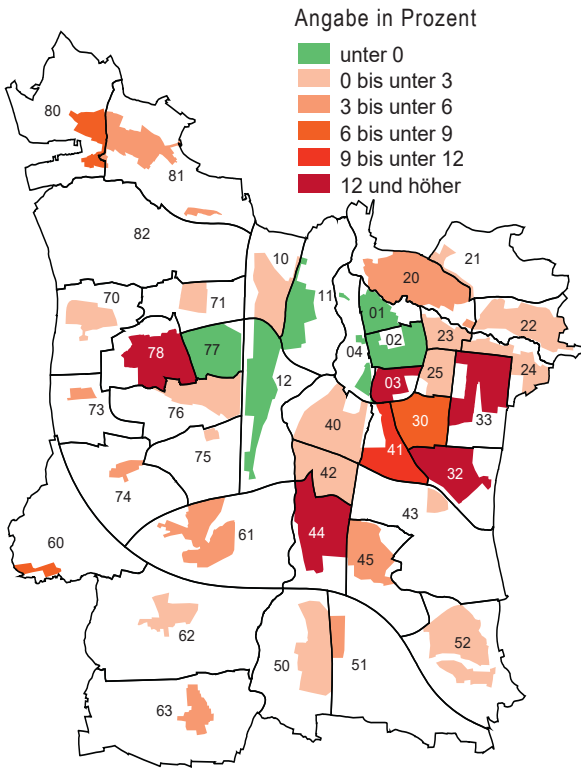
26,9 % der genehmigten Wohnungen im Jahr 2021 waren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Jahr 2019 lag der Anteil bei nur 12,1 %.

Im Jahr 2020 wurden 566 neue Wohnungen genehmigt, 2021 sank die Zahl dann auf 379 genehmigte neue Wohnungen. Davon waren 73,1 % bzw. 277 Whg. Geschosswohnungen (Whg. in Gebäuden mit 3 oder mehr Whg.) und 26,9 % bzw. 102 Whg. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insgesamt schwankt die Zahl der Baugenehmigungen deutlich (Abb. 19). Eine hohe Zahl an Baugenehmigungen ist oft in einem einzigen großen Bauprojekt bzw. Baugebiet begründet.

In den letzten 10 Jahren wurden durchschnittlich gut 580 neue Wohnungen pro Jahr genehmigt, davon waren 83 % bzw. über 480 Whg. Geschosswohnungen und 17 % bzw. knapp 100 Whg. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Veränderung des Wohnungsbestandes
in den statistischen Bezirken von 2016 bis 2021. (Abb. 18)



Baufertigstellungen

2021 wurden 518 neue Wohnungen fertiggestellt (Abb. 20). Davon waren 90 % bzw. 467 Whg. Geschosswohnungen und 10 % bzw. 51 Whg. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Entwicklung von neuen Wohnungen verläuft nicht linear, sondern unterliegt Schwankungen. So macht sich zum Beispiel die Fertigstellung größerer Wohnanlagen im jeweiligen Jahr deutlich bemerkbar.
In den letzten zehn Jahren wurden im Durchschnitt 568 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Davon waren ca. 85 % Geschosswohnungen und ca. 15 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Es fällt auf, dass die Zahl der Baugenehmigungen im Mittel höher ist als die Zahl der Baufertigstellungen. Dies liegt zum einen am zeitlichen Verzug zwischen Genehmigung und Fertigstellung. Zum anderen nehmen trotz erteilter Baugenehmigung eine Reihe von Bauherren Abstand von einer Realisierung. Dabei ist die Wahrscheinlichkeit, dass eine genehmigte Wohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt wird, im Vergleich zu einer genehmigten Wohnung im Geschosswohnungsbau deutlich höher.

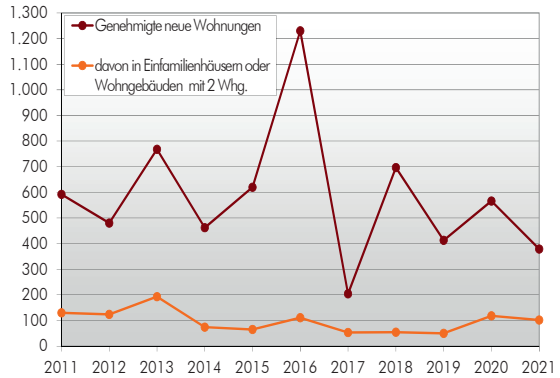
Zusätzliche Wohnungen entstehen durch Umbaumaßnahmen wie Aufstockungen oder den Ausbau von Dachgeschossen.

Leerstand von Wohnungen

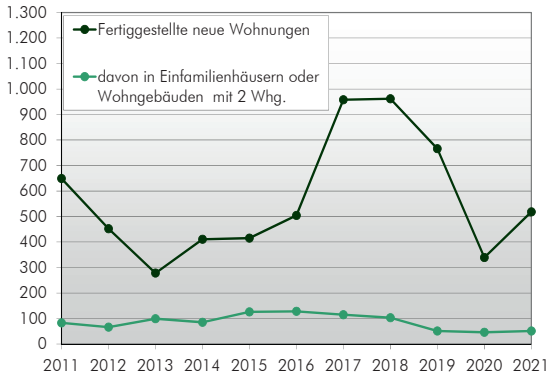
Für die Stadt Erlangen gibt es aktuell keine Statistik zum Wohnungsleerstand.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien ist in Erlangen von keinem strukturellen Leerstand auszugehen. Mittel- bis langfristig leerstehende Wohnungen werden in ihrer Anzahl als sehr gering geschätzt. Ein Wohnungsleerstand ist in Erlangen in der Regel kurzfristig, zum Beispiel aufgrund eines Mieterwechsels oder einer Renovierung. Diese sogenannte Fluktuationsreserve ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich.

Um den Wohnungsleerstand im gesamten Stadtgebiet statistisch erfassen und beobachten zu können, gäbe es verschiedene Methoden, die sich jedoch in der Vollständigkeit der gewonnenen Daten, der Verlässlichkeit und dem Aufwand deutlich unterscheiden.



Baugenehmigungen von Wohnungen 2011 - 2021. (Abb. 19)



Baufertigstellungen von Wohnungen 2011 - 2021. (Abb. 20)

Eine Möglichkeit, die bereits von zahlreichen Kommunen angewandt wurde, ist die Nutzung von Versorgerdaten, meistens Stromversorgern oder auch Wasserwerken. Bei dieser Methode wird davon ausgegangen, dass ein Wohnungsleerstand vorliegt, falls in einer Wohnung/ einem Gebäude innerhalb eines gewissen Zeitraums kein Strom oder Wasser verbraucht wurde. Die Mitwirkungsbereitschaft der Versorgungsunternehmen ist hierfür ebenso erforderlich wie die Prüfung und Einhaltung des Datenschutzes.

Wohngebäude

In Erlangen gab es 2021 19.503 Wohngebäude, darunter waren rund 14.300 Ein- und Zweifamilienhäuser und knapp 5.200 Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen.

Dazu kommen rund 721 Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden, jedoch mindestens eine Wohnung enthalten (gewerbliche Nutzfläche größer als Wohnfläche).

Ein- und Zweifamilienhäuser

26 % aller Wohnungen in Erlangen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Ihr Anteil variiert sehr stark innerhalb der Stadtbezirke (Abb. 21). So ist er in der Innenstadt und in den innenstadtnahen Bezirken mit teilweise deutlich unter 10 % erwartungsgemäß niedrig. Dagegen haben die ländlich geprägten Ortsteile Häusling (73), Neuses (60), Hüttendorf (63), Kosbach (70), Kriegenbrunn (62) und Steudach (74) mit 72 % und bis zu 89 % einen sehr hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

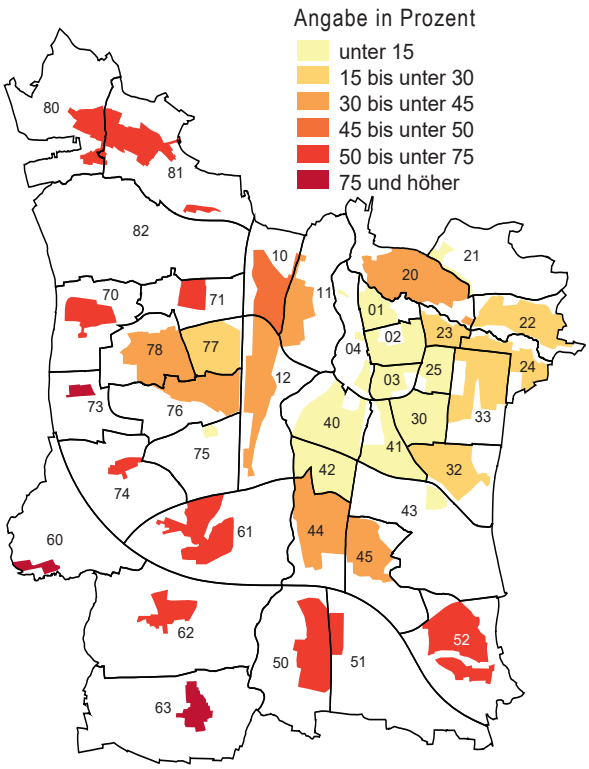
Auch die bevölkerungsstarken Ortsteile Eltersdorf (50) und Tennenlohe (52) weisen mit 63 % bzw. 56 % hohe Anteile auf. Hier sind seit den 1960er Jahren große Einfamilienhausgebiete entstanden, zum Teil in dichter Reihenhausbebauung.

Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume

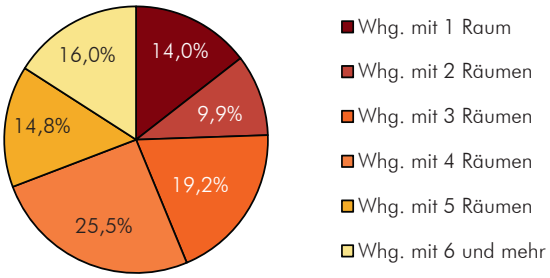
25 % der Wohnungen in Erlangen sind kleine Wohnungen mit ein bis zwei Räumen. Im Unterschied zum Sprachgebrauch wird in der Statistik auch die Küche als Raum gezählt.

Mit knapp 45 % haben beinahe die Hälfte der Wohnungen eine mittlere Größe mit drei bis

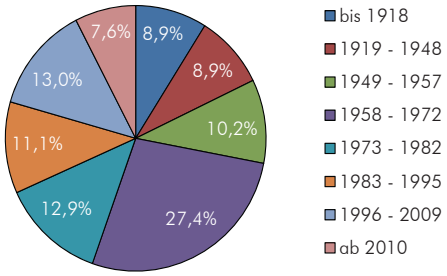
Anteil der Whg. in Ein- und Zweifamilienhäusern* am Wohnungsbestand in den statistischen Bezirken am 31.12.2021. (Abb. 21)



* Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen



Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume in % des Gesamtbestandes am 31.12.2021. (Abb. 22)



Wohn- und Nichtwohngebäude (mit Wohnungen) nach Baualter in % des Gebäudebestandes am 31.12.2021. (Abb. 23)

vier Räumen. 31 % sind große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (Abb. 22).

In der Innenstadt und den innenstadtnahen Bezirken gibt es besonders viele kleine Wohnungen, die häufig von Studierenden und Einpersonenhaushalten nachgefragt werden. Die Außenbezirke im Stadtwesten und Stadtsüden, die überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, weisen dagegen einen entsprechend höheren Anteil großer Wohnungen und Familienhaushalte auf.

Baualter von Wohngebäuden

9 % der Wohngebäude in Erlangen sind vor 1918 errichtet worden, ebenso viele wie im Zeitraum zwischen 1919 und 1948. Weitere 10 % der Wohngebäude haben ihre Entstehungszeit zwischen 1949 und 1957. Im Zeitraum von 1958 bis 1972 entstanden 27 % der Wohngebäude und zwischen 1973 und 1982 weitere 13 % (Abb. 23).

Des Weiteren wurden 11 % der Wohngebäude zwischen 1983 und 1995 und 13 % der Wohngebäude zwischen 1996 und 2009 errichtet. 8 % entstanden seit dem Jahr 2010.

In den Zeitraum von 1958 und 1982 fallen Stadterweiterungen und Siedlungsbau großen Maßstabs, mit denen die damals vorhandenen Engpässe in der Wohnraumversorgung beseitigt wurden. Erlangen ist demnach in vielen Stadtbereichen durch Gebäude aus dieser Zeit geprägt.

Wohnflächenversorgung

Die Wohnflächenversorgung lag im Jahr 2021 bei 41,2 m² Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz). In den letzten zwei Jahren ist die Wohnflächenversorgung leicht gestiegen.

Zukünftig ist von weiter sinkenden Haushaltsgrößen und bei Teilen der Bevölkerung von wachsenden Ansprüchen an die Wohnungsgröße auszugehen. Dies würde für eine weitere Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner sprechen. Dem entgegen stehen jedoch die hohen Immobilienpreise in Erlangen.

Es gibt große Unterschiede bei der Wohnflächenversorgung innerhalb des Stadtgebiets (Abb. 24): Die höchste Wohnflächenversorgung haben die Bezirke Industriehafen (75) mit 82 m², Meilwald (21) mit 73 m² und In der Reuth (71) mit 55 m².

Im Meilwald ist die durchschnittliche Wohnfläche so groß, weil dort für die Wohnflächenberechnung zum großen Teil die Einfamilienhäuser „Am Meilwald“ relevant sind. Der Bezirk In der Reuth besteht fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern. Im Bezirk Industriehafen gibt es kaum Wohngebäude, deshalb stellt dieser Bezirk einen Sonderfall dar.

Aber auch die Ortsteile im Stadtwesten wie Häusling (73), Kosbach (70), Neuses (60), und Kriegenbrunn (62) weisen mit 48 bis 53 m² Wohnfläche je Einwohner ebenso wie der Burgberg (20) mit 50 m² Wohnfläche je Einwohner eine überdurchschnittlich hohe Wohnflächenversorgung auf.

Eine auffallend unterdurchschnittliche Wohnflächenversorgung findet sich am Anger (40) mit 35 m² Wohnfläche je Einwohner. Hier gibt es viele Wohnungen mittlerer und kleiner Größe, in denen oft Mehrpersonenhaushalte leben. Auch in dem großen Neubaugebiet Büchenbach West (78) ist die Wohnflächenversorgung mit 39 m² Wohnfläche je Einwohner leicht unterdurchschnittlich. Hier wohnen viele Familienhaushalte mit zwei und mehr Kin-

dern. Mittel- bis langfristig wird, aufgrund des Auszugs der Kinder und des damit einhergehenden Wandels der Haushaltsstrukturen von Familien- zu Paarhaushalten, die Wohnflächenversorgung steigen.

Dieser Prozess lässt sich im Röthelheimpark (33) bereits beobachten. Hier liegt die Wohnflächenversorgung bereits fast im Durchschnitt der Stadt Erlangen.

Belegungsdichte
Im Jahr 2021 lebten durchschnittlich 1,9 Einwohner pro Wohnung in Erlangen.

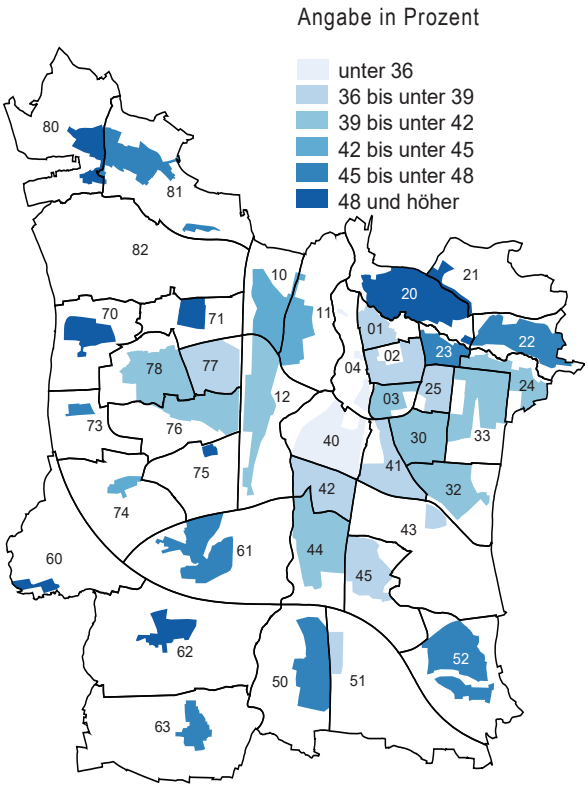
In den letzten Jahren hat sich die Belegungsdichte in Erlangen kaum verändert. Tendenziell ist jedoch von einer sinkenden Belegungsdichte auszugehen, da für die Zukunft von einer weiteren Zunahme der Einpersonenhaushalte ausgegangen wird.

In der Altstadt (01) und der Markgrafenstadt (02) finden sich mit jeweils 1,4 Einwohnern je Wohnung, die niedrigsten Belegungsdichten in Wohngebieten (Abb. 25). Hier gibt es viele kleine Wohnungen und einen sehr hohen Anteil an Einpersonenhaushalten.

Überdurchschnittlich hohe Belegungsdichten finden sich in den Stadt- und Ortsteilen im Stadtwesten - z. B. in Büchenbach West (78) und Häusling (73) mit 2,5 EW je Whg sowie Steudach (74) mit 2,4 EW je Whg. In diesen Bezirken ist der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand besonders hoch. Bei Büchenbach West handelt es sich um ein großes Neubaugebiet der Stadt mit einem hohen Anteil an Familienhaushalten mit mehreren Kindern.

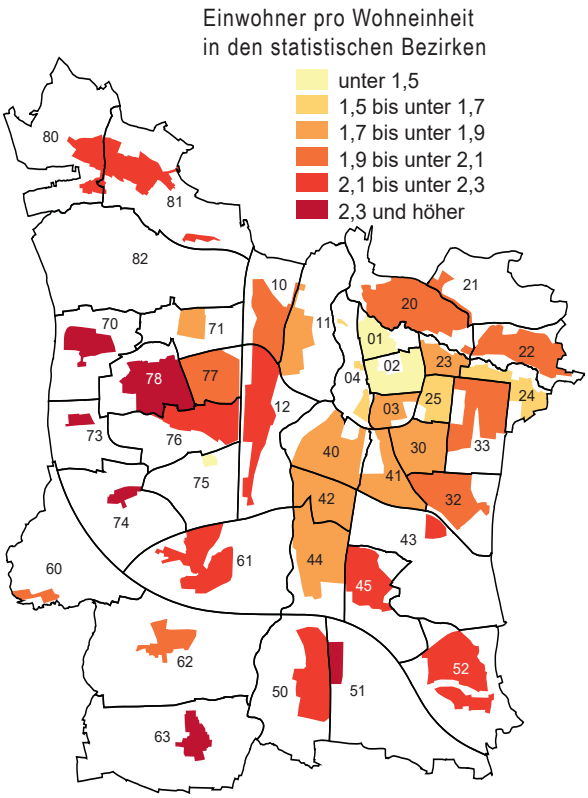
In neu errichteten Einfamilienhäusern lebten 2020 im Durchschnitt 3,4 Einwohner und in neu errichteten Geschosswohnungen 1,2 Einwohner. Für das Jahr 2021 wurden coronabedingt keine Daten erhoben.

Wohnfläche in m² je Einwohner* in den statistischen Bezirken am 31.12.2021. (Abb. 24)



* bezogen auf Wohnungen und Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz außerhalb von Heimen

Einwohner je Wohneinheit* in den statistischen Bezirken am 31.12.2021. (Abb. 25)



* bezogen auf Wohnungen und Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz außerhalb von Heimen

3. Mietwohnungsmarkt

3.1 Entwicklung Mietwohnungsmarkt

Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Erlangen ist sehr hoch. Erlangen besitzt eine hohe Arbeitsplatzzentralität und die Bevölkerung wächst seit Jahren. Viele gut bezahlte Arbeitnehmer drängen auf den örtlichen Wohnungsmarkt.

In Erlangen ist das Niveau der Mieten für Wohnimmobilien sehr hoch. Im regionalen Vergleich mit den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth weist Erlangen die höchsten Mietpreise auf (Quelle: IVD Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth).

Preisentwicklung

Die Mietpreise sind in Erlangen jahrelang deutlich gestiegen. Mit dieser Entwicklung war Erlangen nicht alleine. Auch in den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth und in vielen Ballungszentren Deutschlands führten Wanderungsgewinne zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen, verbunden mit steigenden Preisen auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Mietpreise bei Neuvermietungen sind in Erlangen in den letzten zwei Jahren erneut leicht gestiegen. Die Steigerungsraten schwächen sich inzwischen jedoch auf hohem Niveau ab und im Mietsegment von Häusern zeichnen sich stabilisierende Preise ab.

Nach Fortschreibung des Erlanger Mietspiegels auf Basis einer Mietspiegel - Erhebung (Befragung von Mieterhaushalten) beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Erlangen 8,73 Euro pro m² Wohnfläche im Jahr 2021. Seit dem Jahr 2013 ist die Durchschnittsmiete in Erlangen von 7,36 Euro pro m² um 19 % gestiegen (durchschnittlich 2,5 % pro Jahr).

Der Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth des Immobilienverband Deutschlands (IVD) nennt für Wohnungen mit gutem Wohnwert in Erlangen für den Zeitraum Herbst 2020 bis Frühjahr 2021 Preise, die bei durchschnittlich 12,50 Euro/m² liegen. In die Erhebung des IVD fließen nur neu abgeschlossene Mietverträge und von Maklern vermittelte Mietwohnungen ein. So bleiben die Mietpreise der Wohnungen von Wohnungsbaugesellschaften außen vor, was zur Angabe höherer Preise führt.

Für Nürnberg und Fürth berechnete der IVD für den gleichen Objekttyp einen Durchschnittspreis von 10,30 Euro/m² und somit einen um ca. 21 % geringeren Preis als in Erlangen.

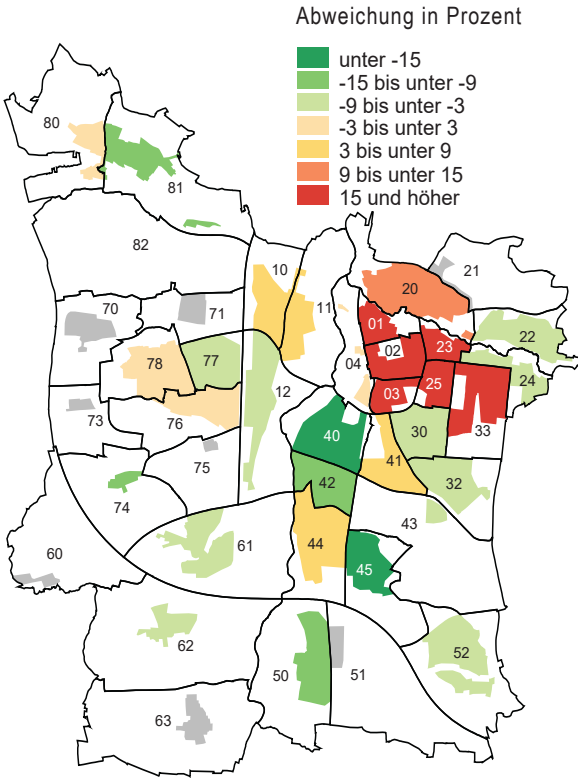
Mietpreisniveau in den Bezirken

Das Mietpreisniveau unterscheidet sich in den Bezirken wesentlich (Abb. 26). Überdurchschnittlich hohe Mieten finden sich insbesondere in der Innenstadt.

Die Innenstadt und die östlich anschließenden Bezirke Loewenich (23) und Stubenloh (25) zeigen Abweichungen zwischen 16 % und mehr als 19 % vom gesamtstädtischen Mietpreisdurchschnitt. Hier gibt es viele kleine Wohnungen, die zwar eine geringere Gesamtmiete, aber zum Teil eine deutlich höhere Nettokaltmiete pro m² Wohnraum haben. Auch der Röthelheimpark (33), der einen hohen Neubauanteil aufweist, ist durch hohe Mieten gekennzeichnet.

Unterdurchschnittliche Mieten finden sich zum Beispiel in Bezirken, in denen Wohnsiedlungen zur Zeit des großen Stadtwachstums in

Abweichung der durchschnittlichen Wohnungsmieten in den Bezirken vom gesamtstädtischen Durchschnitt. (Abb. 26)



den 1950er – 1970er Jahren entstanden sind: Anger (40), Schönfeld (42) und Bierlach (45). Hier gibt es überwiegend Geschosswohnungen, zum Teil in Wohnhochhäusern. Viele der Wohngebäude haben einfach ausgestattete Wohnungen mittlerer Größe.
Auch in Dechsendorf Ost (81) und Eltersdorf (50) sind die Mieten deutlich unter dem Durchschnitt.

Nach den Erhebungen des Mietspiegels finden sich in den Bezirken Bierlach (45) und Anger (40) die niedrigsten Mietpreise.

Größter Anbieter GEWOBAU
Mit 8.762 Wohnungen gehören 13,3 % des Gesamtbestandes der Wohnungen in der Stadt Erlangen der GEWOBAU Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH. Mit 4.163 Wohnungen ist annähernd die Hälfte des Wohnungsbestandes der GEWOBAU Erlangen vergabegebunden, wobei 2.909 Mietwohnungen staatlich gefördert sind. Damit sind rund 84 % aller staatlich geförderten Mietwohnungen in Erlangen im Eigentum der GEWOBAU Erlangen.

Mit ihrem großen Wohnungsbestand übernimmt die GEWOBAU Erlangen eine wichtige und gestaltende Rolle bei der Sicherstellung der Wohnraumversorgung. Die Durchschnittsmieten der Wohnungen der GEWOBAU Erlangen liegen mit 5,78 Euro/m² Kaltmiete unter den Kosten, die z.B. für Bezieher von ALG II oder Grundsicherung bezahlt werden. Die Wohnungen sind damit für breite Schichten der Bevölkerung attraktiv. Dies zeigt auch die nahezu erreichte Vollvermietung. Im Jahr 2021 betrug die Leerstandsquote 1,07 %. Darüber hinaus waren rund 2.000 Wohnungssuchende bei der GEWOBAU vorgemerkt.

Rund 40 % der Mieter der GEWOBAU Erlangen sind Ausländer oder Aussiedler. Die Siedlungen der GEWOBAU sind damit wichtige Orte der Integration.

Angesichts der enormen Energiepreissteigerungen liegt das Hauptaugenmerk der GEWOBAU Erlangen GmbH derzeit auf einer energieeffizienten und klimafreundlichen Bestandssanierung. Mitte 2021 hat die GEWOBAU Erlangen die ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Implikationen für ihre Strategie und ihr Geschäftsmodell neu bewertet. Ergebnis war das Programm „Fair Wohnen 2.0“. Demnach will die GEWOBAU Erlangen ihre CO2-Einsparungen bis 2027 auf über 100 % erhöhen. Erreicht werden soll das vor allem durch die energetische Sanierung von bis zu 6.000 Wohnungen nach dem sog. „Energiesprong“-Prinzip mit einem Investitionsvolumen von rund 400 Mio. Euro.

Mit dem Neubau von rund 1.000 weiteren Wohnungen überwiegend durch Aufstockung der zu sanierenden Gebäude soll dem großen Mangel an Wohnraum für Bürger mit geringerem Einkommen entgegengewirkt werden und auch das Miteinander mit den Mietenden und die Wohnqualität im Wohnumfeld der betroffenen Wohngebiete verbessert werden.

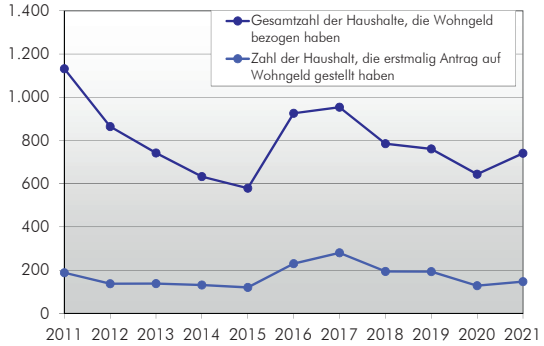
3.2 Wohngeld

Das Wohngeld wird zur wirtschaftlichen Sicherung eines angemessenen und familiengerechten Wohnens für Haushalte mit niedrigem Einkommen gewährt.

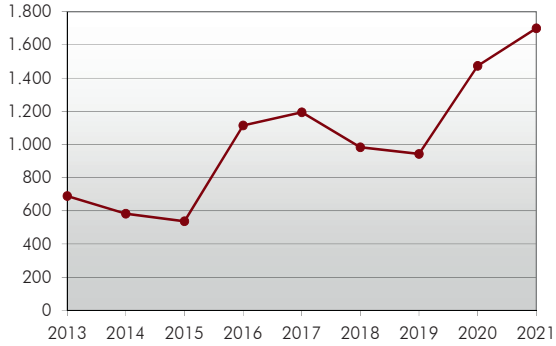
Hier kommt dem Wohngeld eine wichtige sozialpolitische Bedeutung zu, da es ein wesentlicher Beitrag zur Senkung der Mietbelastung ist. Wohngeld wird als Mietzuschuss für Mieter einer Wohnung oder als Lastenzuschuss für Eigentümer eines selbstgenutzten Wohneigentums gewährt. Maßgeblich für den Bezug von Wohngeld sind die Anzahl der Haushaltsmitglieder, das Haushaltseinkommen, die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung bei selbstgenutzten Eigenheimen. Auf Wohngeld besteht bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ein Rechtsanspruch, der auf Antrag bei der Wohngeldbehörde der Stadt Erlangen gewährt wird.

Die Ausgaben für Wohngeld werden je zur Hälfte vom Freistaat Bayern und vom Bund getragen, die Auszahlung erfolgt über die Wohngeldbehörde der Stadt Erlangen.

Im Jahr 2021 haben rund 741 Haushalte Wohngeld bezogen, das sind 1,3 % aller HH in Erlangen. Rund 147 Haushalte bezogen Wohngeld erstmalig (Abb. 27). Die im Jahr 2021 ausgezahlten Wohngeldleistungen beliefen sich auf insgesamt 1,7 Million Euro (Abb. 28).



Wohngeldempfänger 2011 - 2021. (Abb. 27)



Wohngeldleistungen in Tsd. Euro 2011 - 2021. (Abb. 28)

Der Anstieg der Wohngeldzahlungen ist v.a. auf Wohngeldreformen zum 01.01.2020 wie auch zum 01.01.2021 zurückzuführen. So wurde das Wohngeld an die Entwicklung von Mieten und Einkommen angepasst, die Höchstbeträge für Miete und Belastung sowie der Freibetrag für Menschen mit Schwerbehinderung erhöht und es wurde ein monatlicher Zuschlag auf Grund des CO2-Bepreisungsentlastungsgesetz auf die Miete gewährt Darüber hinaus wurde ab 01.01.2021 der Grundrentenfreibetrag eingeführt. Dieser führte zu einer erheblichen Erhöhung des Wohngeldes bei Rentnern mit einer Grundrente.

Die Wohngeldzahlungen werden sich auch in Zukunft weiterhin erhöhen, da eine dynamische Anpassung des Wohngeldes alle zwei Jahre erfolgt. Die nächste Anpassung wird zum 01.01.2024 erfolgen. Des Weiteren ist im Jahr 2022 auf Grund des geplanten einmaligen Heizkostenzuschusses mit einer Erhöhung der Wohngeldzahlung zu rechnen.

3.3 Wohnbauförderung

Ziel der öffentlichen Förderung des Wohnungsbaus ist die Beseitigung des Wohnungsmangels für einkommensschwache Haushalte, für Schwellenhaushalte und für Haushalte mit besonderen Wohnbedürfnissen. Auch die Verbesserung des Gebrauchswertes von Wohnungen und die Durchführung von energiesparenden Maßnahmen kann gefördert werden. Durch die Förderung sollen die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessert und der Wohnungsbestand erhalten bzw. ergänzt werden.

Seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 ist die Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder übergegangen. In Bayern findet die Förderung im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und des Bayerischen Modernisierungsprogramms statt.

Daneben gibt es Programme zur Förderung von Studentenwohnraum und von Heimen für Menschen mit Behinderung. Sowohl der Wohnungsneubau als auch die Modernisierung und der Umbau von bestehenden Wohnungen können gefördert werden.

Neben der staatlichen Förderung stellt auch die Stadt Erlangen Darlehen und Zuschüsse zur Förderung des Mietwohnungsbaus als freiwillige Leistung zur Verfügung. In den letzten Jahren wurden jedoch keine Projekte im Bereich Mietwohnungsbau durch die Stadt gefördert.

Förderung des Freistaats

In den Jahren 2020 und 2021 wurde vom Freistaat Bayern der Neubau von insgesamt 332 Mietwohnungen in den Bezirken Röthelheimpark (33), Büchenbach West (78), Sebaldus (32) Rathenau (41), und Anger (40) mit der Bewilligung von Darlehen in Höhe von über 46 Mio. Euro gefördert. Der Zuschuss lag bei 6,3 Mio. Euro. Durch das Bayerische Wohnungsbauprogramm wurden in den Jahren 2020 und 2021 etwas niedrigere Darlehen und Zuschüsse als in den vergangenen Jahren bewilligt.

Außerdem wurde die Anpassung von insgesamt 11 Mietwohnungen für Menschen mit Behinderungen und Schwerkranken durch Baudarlehen in Höhe von 98.000 € gefördert. Die Wohnungen verteilten sich über das gesamte Stadtgebiet.
Zudem wurde die Modernisierung von 56 Mietwohnungen im Anger (40) und 270 Mietwohnungen in Büchenbach Nord (77) gefördert.

Neubau Jaminpark. (Abb. 29)

Geförderter Mietwohnungsbau

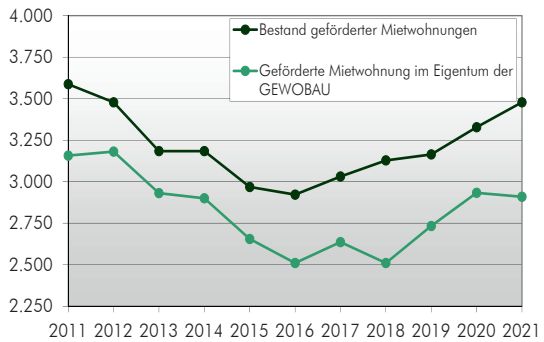
Geförderter Mietwohnungsbau ist der staatlich geförderte Bau von Wohnungen für Haushalte, die ihren Wohnungsbedarf nicht ohne Unterstützung auf dem freien Mietwohnungsmarkt decken können. Die geförderten Mietwohnungen unterliegen einer Belegungs- und Mietpreisbindung. Für die Vergabe von geförderten Mietwohnungen ist das Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts entscheidend. Liegt dieses unterhalb einer festgelegten Grenze, besteht eine Berechtigung zur Anmietung einer geförderten Mietwohnung. Einen Anspruch auf Anmietung gibt es nicht.

Entwicklung geförderter Mietwohnungsbau

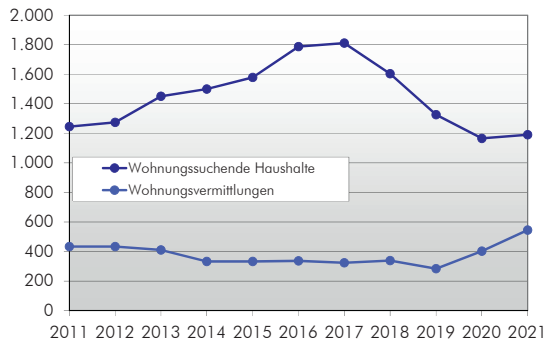
Die Zahl der geförderten Mietwohnungen steigt seit 2016 wieder, nachdem diese zuvor stetig gefallen ist (Abb. 30). Trotzdem ist die Zahl im Vergleich zum Jahr 2011 um 3 % bzw. 109 Wohnungen leicht zurückgegangen. Viele klassische Sozialwohnungen sind aus der Belegungsbindung gefallen. Diese rückläufige Entwicklung findet sich in allen alten Bundesländern. In den nächsten Jahren werden weitere klassische Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. Erfreulicherweise sind jedoch zahlreiche Vorhaben für geförderte Mietwohnungen in Planung und zum Teil im Bau (siehe Abb. 29 und 32). Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass der Stadtrat im Jahr 2014/2018 eine Quote für geförderten Mietwohnungsbau beschlossen hat. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten ab 24 Wohneinheiten wurde ab 2014 ein Anteil von zunächst 25 % und ab 2018 von 30 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert.

In Bayern können neue geförderte Mietwohnungen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) entstehen. Der Bauherr von EOF-Mietwohnungen erhält eine Grundförderung mit Darlehen im Gegenzug für die Verpflichtung, Sozialmieter aufzunehmen und eine ortsabhängige Höchstmiete nicht zu überschreiten. Die Mieterhaushalte erhalten einen einkommensabhängigen monatlichen Mietzuschuss, der sich nach der Differenz zwischen der vereinbarten zulässigen Miete und der für das Haushaltseinkommen zumutbaren Miete bemisst.

In Erlangen gab es im Jahr 2021 insgesamt 3.478 geförderte Mietwohnungen, davon 2.303, die nach dem 1. - 3. Förderweg (ehemals klassische Sozialwohnungen) gefördert wurden, 1.032 EOF-geförderte Mietwohnungen und 143 Wohnungen des Bayerischen Modernisierungsprogramms. Die Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen in Erlangen übertrifft weiterhin deutlich das Angebot. Im Jahr 2021 waren 1.191 berechtigte Haushalte als wohnungssuchend vorgemerkt (Abb. 31).



Anzahl gefördete Mietwohnungen 2011 - 2021. (Abb. 30)



Wohnungssuchende Haushalte und Wohnungsvermittlungen im geförderten Mietwohnungsbau 2011 - 2021. (Abb. 31)

545 Haushalten (45,7 %) konnte im Jahr 2021 eine entsprechende Mietwohnung vermittelt werden. Im Jahr 2019 konnte der Bedarf nur zu 21 % gedeckt werden.

Vor allem für Familien ab vier Personen gestaltet sich die Vermittlung einer Wohnung schwierig.

Die Anträge sind 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum ansteigend. Im Durchschnitt erreichen die Wohnungsvermittlung ca. 120 Anträge im Monat. Dass die Gesamtzahl der Wohnungssuchenden in der Statistik nicht weiter nach oben geht, ist der großen Anzahl an Neubauten zu verdanken.

Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf
Auch im Jahr 2021 wurde Erlangen vom Freistaat Bayern als „Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf" ausgewiesen.

Der Stadt Erlangen wird damit das Recht eingeräumt, für freiwerdende Sozialwohnungen berechtigte Mieter zu benennen. Die Stadtverwaltung verfügt damit über ein unverzichtbares wohnungspolitisches Instrument, um auf die angemessene Unterbringung von Haushalten mit geringem Einkommen Einfluss zu nehmen.

3.4 Zweckentfremdungssatzung

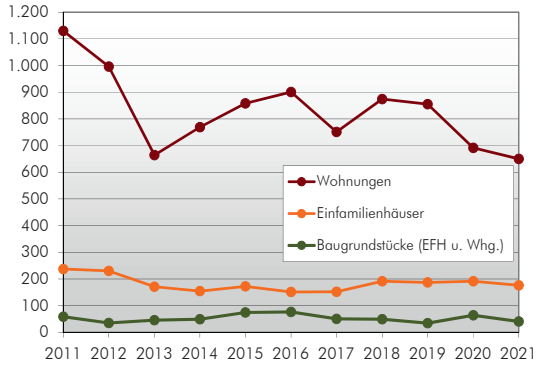
Das Zweckentfremdungsrecht dient der Erhaltung des Gesamtwohnraumangebots in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen dem Wohnraummangel nicht mit anderen Mitteln abgeholfen werden kann. Damit kann vor allem in Gebieten, in denen fortlaufend Wohnraummangel herrscht, die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum oder zum Zwecke der Fremdenbeherbergung sowie dessen Abriss oder Leerstand verhindert werden.
Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken dient, z.B. wenn zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird, oder mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird.
Mit dem Inkrafttreten der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS) am 07.02.2020 steht der Stadt Erlangen ein wichtiges Instrument zur Sicherung des Wohnraumbestands zur Verfügung.
Bis zum 31.12.2021 konnten auf diese Weise bereits 85 Wohnobjekte wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Wohnbauprojekt	Träger	Geförderte Wohnungen (ca.)
Housing Area (Aufstockung)	GEWOBAU	54
Äußere-Brucker-Str.	GEWOBAU	18
Odenwaldallee	GEWOBAU	48
Isarstraße	Dawonia (ehem. GBW)	52
Quartier JaminPark	Dawonia (ehem. GBW)	85
Gleiwitzer Straße	Schultheiß Projektentwicklung	23
Sieboldstraße	ARGE Erlangen Sieboldstraße	84
Büchenbach, Baugebiet 412	Joseph-Stiftung	24
Büchenbach, Baugebiet 412	GEWOBAU	51
Büchenbach, Baugebiet 412	PROJEKT BAUART	22
Summe		461

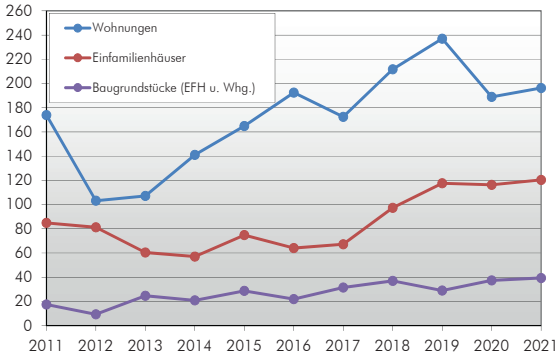
In Planung bzw. Bau befindliche geförderte Wohnungen in Erlangen (Stand 31.12.2021). (Abb. 32)

4. Wohneigentumsmarkt

4.1 Entwicklung Wohneigentumsmarkt



Vertragszahlen nach Immobiliengruppen 2011 - 2021. (Abb. 33)



Geldumsätze nach Immobiliengruppen 2011 - 2021 in Mio Euro. (Abb. 34)

Die Nachfrage nach Immobilien in Erlangen ist sehr hoch. Erlangen besitzt im Vergleich mit anderen deutschen Städten eine hohe Arbeitsplatzzentralität. Viele gut bezahlte Arbeitnehmer drängen auf den Immobilienmarkt (z. B. von Siemens und der Universität).

Die Kaufpreise von Wohnimmobilien in Erlangen gehören daher nach München zu den höchsten in Bayern (Quelle: IVD Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth). Auch im regionalen Vergleich mit den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth weist Erlangen zum Teil deutlich höhere Preise auf.

In den letzten Jahren haben die Immobilienpreise in Erlangen noch einmal kräftig angezogen. Mit Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 ist die Preisentwicklung im Vergleich zu 2019 im Bereich Neubau etwas zurück gegangen. 2021 kam es aber auch hier erneut zu einer deutlichen Preissteigerung. Im Bereich der Bestandswohnungen ist der Preis konstant gestiegen.

Erlangen stand im Berichtszeitraum mit dieser Entwicklung nicht alleine. Vielmehr waren in weiten Teilen Deutschlands und insbesondere in den Ballungszentren steigende Immobilienpreise zu verzeichnen.

Ein Grund ist die allgemein günstige wirtschaftliche Lage Erlangens. Zudem entschieden sich viele Anleger aufgrund langanhaltend niedriger Zinsen in Immobilien als „Betongold“ zu investieren. Das knappe Angebot und die hohe Nachfrage nach Immobilien in Erlangen führen zu steigenden Preisen.

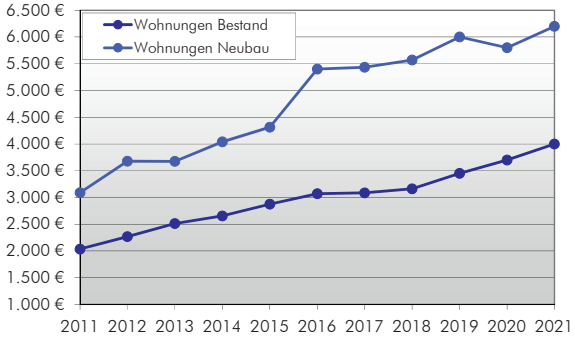
Parallel dazu steigen seit Jahren die Baupreise und Materialkosten. Vor allem während der Corona-Pandemie kam es auf Grund von Materialengpässen zu einer enormen Zunahme der Baukosten.

Auch werden die Anforderungen an Gebäude stetig erhöht – z. B. bei der Energieeinsparung. Günstiges Bauen wird in diesem Umfeld immer schwieriger. Preisdämpfend wirkt sich hingegen die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme aus (siehe Seite 32).

Beobachtungen des Immobilienmarktes

Die unabhängige Beobachtung des Immobilienmarktes durch die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen wurde durch den Gesetzgeber ins Leben gerufen. Mit der Führung der Kaufpreissammlung aller getätigten Grundstücks- und Immobilienkaufverträge existiert ein Datenbestand als Basis, dessen Auswertung es erlaubt, den Immobilienmarkt für jedermann transparenter zu machen. Der großen Bedeutung für die Volkswirtschaft und dem damit verbundenen allgemeinen Interesse am Geschehen auf dem Immobilienmarkt wird somit Rechnung getragen.

Im Folgenden werden zentrale Auswertungen aus der Kaufpreissammlung – bezogen auf Wohnbauland und Wohnimmobilien – dargestellt. Mit dem „Immobilienmarktbericht Erlangen 2021“ der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses steht aktuell auch ein ausführlicher Bericht über das Immobilienmarktgeschehen in der Stadt Erlangen zwischen 2016 und 2020 zur Verfügung.



Preisentwicklung Wohnungen 2011 - 2021
Kaufpreis pro m² Wohnfläche. (Abb. 35)

	Whg. Bestand	Whg. Neubau
Preisspanne (abhängig von Lage, Ausstattung und allgemeinem Zustand)	1.600 - 6.900	4.700 - 7.150
Ø-Preis 2021	4.200	6.300

Kaufpreise für Wohnungen im Jahr 2021
in Euro pro m² Wohnfläche. (Abb. 36)

Vertragszahlen und Geldumsätze

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses sind in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt rund 830 Wohnungen, 183 Einfamilienhäuser und 52 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau in Erlangen pro Jahr verkauft worden (Abb. 33).

Die höheren Verkaufszahlen von Baugrundstücken in den Jahren 2010/2011 und 2015/2016 hängen im Wesentlichen mit Grundstücksverkäufen der Stadt Erlangen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II zusammen (Vermarktung der Baugebiete 410 und 411). Die meisten Grundstücke des Baugebiets 412 wurden im Jahr 2019 vergeben.

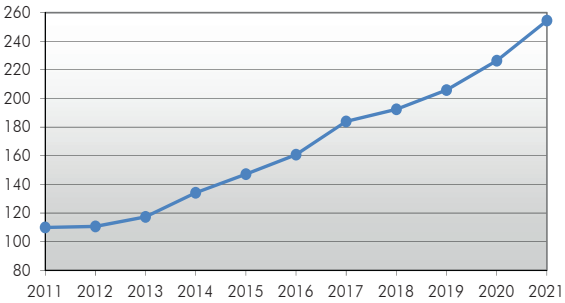
In den letzten 10 Jahren wurden im Durchschnitt Wohnungen im Wert von 171 Mio. Euro, Einfamilienhäuser im Wert von 85 Mio. Euro und Baugrundstücke im Wert von 27 Mio. Euro pro Jahr umgesetzt (Abb. 34).
Ab dem Jahr 2013 sind steigende Geldumsätze beim Verkauf von Wohnungen zu verzeichnen. Dabei stiegen die Geldumsätze mit rund 83 % während die Vertragszahlen um knapp 2 % zurück gegangen sind.

Preisentwicklung von Wohnungen

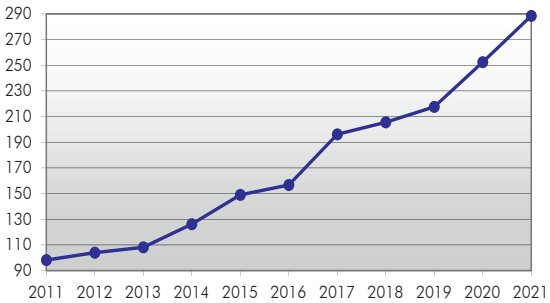
Die Preise für Bestandswohnungen sind in den letzten 10 Jahren um rund 97 % gestiegen (Abb. 35). Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses kostete eine Bestandswohnung mit rd. 80 m² Wohnfläche (Spanne 70 m² - 90 m²) im Jahr 2021 ca. 4.200 Euro pro m² Wohnfläche (Abb. 36). Für eine vergleichbare Wohnung im Neubau wurden in Erlangen im Jahr 2021 rund 6.300 Euro pro m² Wohnfläche bezahlt. Der Preisanstieg bei Neubauwohnungen liegt in den letzten 10 Jahren bei 100 %, die Preise haben sich somit in diesem Zeitraum verdoppelt.

Preisentwicklung von Wohnbauland

Die Auswertung des Bodenpreisindex zeigt, dass die Preise für Wohnbauland für Einfamilienhäuser in Erlangen zwischen 2011 und 2021 um rund 130 % gestiegen sind. Allein in den letzten zwei Jahren lag der Preisanstieg bei rund 24 % (Abb. 37).
Noch deutlich höhere Preisanstiege zeigen sich bei Wohnbauland für Geschosswohnungsbau. So entwickelten sich die Preise zwischen 2011 und 2021 mit einer Steigerungsrate von rund 190 %. Aufgrund der geringen Verkaufszahlen von Wohnbauland für Geschosswohnungsbau



Bodenpreisindex individuelles Wohnbauland 2011 - 2021.
(Abb. 37)



Bodenpreisindex Geschosswohnbauland 2011 - 2021.
(Abb. 38)

im Jahr 2021 kann jedoch keine abschließende repräsentative Aussage für dieses Jahr getroffen werden. Zwischen 2011 und 2020 lag die Steigerungsrate bei 157 % (Abb. 38).

Nach der Kaufpreissammlung hatte im Jahr 2021 ein Baugrundstück für Geschosswohnungsbau in guter Lage einen Wert von ca. 1.100 – 1.200 Euro pro m² und ein Baugrundstück für Einfamilienhausbau in guter Lage einen Wert von ca. 845 – 1.300 Euro pro m².

Seit Jahren ist die Stadt bestrebt, preisdämpfend auf den Grundstücksmarkt durch eigene Entwicklungen in Büchenbach-West einzuwirken. So liegen zum Beispiel die Verkaufspreise für Wohnbauland in der Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II weit unter erzielbaren Marktpreisen.

Bei einer unvermindert hohen Nachfrage ist das Preisniveau sowohl bei Wohnungen, als auch bei Wohnbauland nochmals gestiegen. Die Preiszuwächse fielen sogar zum Teil unabhängig von Lage und Qualität der Objekte besonders hoch aus.

Die Entwicklung der Verkäufe von Baugrundstücken in den Teilmärkten für individuelle Wohnbebauung und Geschosswohnungsbau ist auf einem Niedrigstand angekommen. Die Angebotsknappheit wird überdeutlich, weil aktuell im Stadtgebiet keine großflächigen Baulandflächen mehr in der Vermarktung stehen. Im Wesentlichen findet der individuelle Wohnungsbau und der Geschosswohnungsbau aktuell auf Baulücken bzw. durch die Umnutzung von Bestandsgrundstücken statt.

4.2 Eigenwohnraumförderung

Der Freistaat Bayern stellt Darlehen und Zuschüsse für selbstgenutzten Eigenwohnraum im Rahmen des bayerischen Wohnungsbauprogramms und des bayerischen Zinsverbilligungsprogramms zur Verfügung. Die Förderung umfasst sowohl den Neubau als auch den Zweiterwerb von selbstgenutzten Bestandswohnungen. Die Gewährung der Mittel ist abhängig vom Einkommen des jeweiligen Haushalts und der sozialen Dringlichkeit.

Ebenso bietet die Stadt Erlangen Zuschüsse für Eigenwohnraum als freiwillige Leistung an. Die Fallzahlen von gefördertem Eigenwohnraum bewegen sich in Erlangen in den letzten Jahren auf niedrigem Niveau.

Aufgrund der hohen Kaufpreise von Wohnimmobilien in Erlangen ist es vielen Schwellenhaushalten nicht möglich, ein entsprechendes Eigenheim oder eine Wohnung zu erwerben.

Förderung des Freistaats
In den Jahren 2020 und 2021 wurden die Fördermöglichkeiten deutlich häufiger in Anspruch genommen als in den Jahren zuvor. Es wurde der Neubau von 56 Wohneinheiten mit Darlehen von rund 8,4 Mio. Euro und Kinderzuschüssen in Höhe von 220.000 Euro gefördert.

Der Zweiterwerb einer Wohneinheit wurde mit Darlehen von rund 143.000 Euro gefördert.
Bei 13 Wohneinheiten wurde die Anpassung von Eigenwohnraum für Menschen mit Behinderung und Schwerkranke mit Zuschüssen von insgesamt 118.400 Euro gefördert.

Förderung der Stadt
Die Stadt Erlangen zahlte in den Jahren 2020 und 2021 in sechs Fällen als Baukostenzuschüsse an kinderreiche Familien insgesamt rund 50.000 Euro aus.

Quote für geförderten Eigenheimbau
In Erlangen wird bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten seit dem Jahr 2014 ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser) für den geförderten Eigenheimbau gesichert. Voraussetzung hierfür ist, dass das Baugebiet mindestens 16 Doppel- und/oder Reihenhäuser umfasst.
Das erste abgeschlossene Wohnbauprojekt, bei der die Quote für geförderten Eigenheimbau Anwendung gefunden hat, ist das Bauvorhaben in der Noetherstraße. Hier entstanden 23 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern, von denen sechs gefördert wurden. Weitere Projekte sind derzeit z.B. in Häusling oder Steudach in Planung bzw. in Umsetzung.

5. Teilmärkte und Teilbereiche

5.1 Wohnen im Alter

Die Altersphase der Menschen in Deutschland dehnt sich aufgrund der steigenden Lebenserwartung immer weiter aus. Dabei wird die Lebensweise älterer Menschen immer vielfältiger. Ältere Menschen können daher heute nicht mehr als einheitliche Gruppe wahrgenommen werden.

Im Jahr 2021 waren rund 21.080 Personen in Erlangen 65 Jahre oder älter. Im Vergleich zu 2019 ist dies ein leichter Anstieg um nominal rund 330 Personen bzw. 1,6 %.
Die Gruppe der 80-Jährigen und Älteren wird immer größer. 7.601 Personen waren im Jahr 2021 80 Jahre und älter. Im Vergleich zu 2019 liegt ein Anstieg um nominal 529 Personen bzw. 7 % vor.
Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung war 2021 mit 18,3 % fast gleichbleibend im Vergleich zum Jahr 2019. Dies ist im Wesentlichen auf die hohen Zuzugsraten von jungen Menschen zurückzuführen.
Rund 56 % der 65-Jährigen und Älteren lebten 2021 in Paarhaushalten und rund 33 % in Einpersonenhaushalten. 6 % lebten in Heimen. Von den 80-Jährigen und Älteren lebten nur noch 44 % in Paarhaushalten. Dagegen lebten 38 % in Einpersonenhaushalten und 14 % in Heimen.

Mit steigendem Alter nimmt somit der Anteil der Einpersonenhaushalte zu und der Anteil der Paarhaushalte ab, was oft im Versterben eines Partners begründet ist. Grundsätzlich hat die Art des Haushalts, in dem ältere Menschen leben, einen entscheidenden Einfluss auf ihre Lebensqualität. In Paarhaushalten können sich Senioren gegenseitig unterstützen, wohingegen ältere Menschen in Einpersonenhaushalten überdurchschnittlich häufig auf Hilfe von außen angewiesen sind.
Der deutlich höhere Anteil an Heimbewohnern in der Gruppe der 80-Jährigen und Älteren zeigt, dass die Hilfebedürftigkeit generell mit zunehmendem Alter steigt.

Die kleinräumige Bevölkerungsprognose der Stadt Erlangen geht davon aus, dass sich die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Erlangen bis zum Jahr 2037 im Vergleich zu 2021 um etwa 5 % auf dann ca. 8.000 Personen erhöhen wird. Die bedarfsgerechte Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum bleibt eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Wohnen zu Hause

Eine wachsende Zahl von Senioren zeichnet sich durch eine eigenständige Lebensführung bis ins hohe Alter aus. Viele haben den Wunsch, möglichst lange zu Hause wohnen zu bleiben. Für Senioren gibt es private und öffentliche Angebote und Dienstleistungen, die sie dabei unterstützen (z. B. Essen auf Rädern, Hausnotruf, ambulante Pflegedienstleistungen). Auch die Wohnungswirtschaft stellt sich auf eine immer älter werdende Mieterschaft ein. So bieten öffentliche und private Wohnungsunternehmen in Erlangen zusätzliche Sozialleistungen an, die ihren Mietern das Bleiben in der angestammten Wohnung ermöglichen. In acht Büros im Stadtgebiet stehen städtische Seniorenbetreuer älteren Menschen kostenfrei als Ansprechpartner zur Verfügung.

Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit von Wohnungen, Straßen und Wegen wird aufgrund der erwarteten steigenden Zahl älterer Menschen weiter an Bedeutung gewinnen.

So spielt für Senioren der Grad der Barrierefreiheit der einzelnen Wohnung und des öffentlichen Raums im Wohnumfeld eine entscheidende Rolle, um im Alter möglichst lange zu Hause wohnen bleiben zu können und am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen.

Das Thema ist auf staatlicher und städtischer Ebene erkannt. Die Bayerische Bauordnung sieht beim Neubau von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen vor, dass ein bestimmter Anteil der Wohnungen barrierefrei erreichbar und benutzbar zu gestalten ist. Auch die Stadt reagiert. So ist bei der Vermarktung von städtischen Grundstücken für Wohnungsbau in der Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ der vorgesehene Anteil an barrierefreien Wohnungen regelmäßig ein wichtiges Kriterium bei der Grundstücksvergabe.

Wohnungen für Senioren und Pflegeplätze

Die Anzahl von Plätzen in der stationären und teilstationären Pflege wird neben der ambulanten Pflege im Rahmen der regelmäßigen Fortschreibung der Bedarfsermittlung erho-

Malteserstift St. Elisabeth. (Abb. 39)

ben. Neben der Bestandsaufnahme wird auch eine Bedarfsprognose erstellt. Hierzu gibt es einen gesonderten Bericht mit detaillierten Daten, der im Auftrag des Sozialamts vom Forschungsinstitut MODUS Wirtschafts- und Sozialforschung GmbH erarbeitet wurde. Die Daten darin beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019, da die Bestands- und Bedarfserhebung in größeren Zeitabschnitten erstellt wird.

Im Jahr 2021 gab es in Erlangen 742 Plätze für betreutes Wohnen in freifinanzierten Seniorenwohnanlagen. Diese umfassen sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen. Viele der Anlagen sind an ein Pflegeheim angegliedert. Ein Beispiel sind die 24 Wohnungen mit Service im Malteserstift St. Elisabeth, welches im August 2020 fertiggestellt wurde (Abb. 39).

In Erlangen gab es zum 31.12.2021 zudem 1.176 vollstationäre Pflegeplätze einschließlich neun ganzjährig verfügbarer Kurzzeitpflegeplätze. Dazu kamen noch 40 Tagespflegeplätze und sechs sog. eingestreute Tagespflegeplätze, die zur Verfügung stehen, wenn reguläre stationäre Langzeitpflegeplätze kurzfristig frei sind. Für das Jahr 2022 sind weitere 16 Tagespflegeplätze geplant.

Die meisten Pflegeplätze werden von Senioren nachgefragt. Die Nachfrage nach Pflegeplätzen ist sehr groß und wird sich aufgrund der Alterung der Gesellschaft voraussichtlich noch weiter erhöhen. Die Pflegeplatzbörse „Stadt Erlangen und Landkreis Erlangen - Höchstadt“ (www.pflegeplatzboerse-erlangen.de) informiert über aktuell freie Plätze in der stationären und teilstationären Pflege sowie im Betreuten Wohnen.

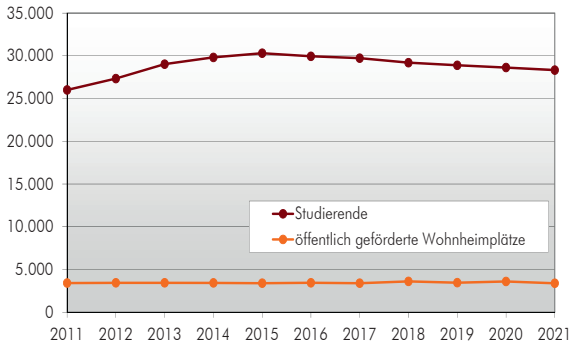
5.2 Studentisches Wohnen

Im Jahr 2021 waren 28.332 Studierende an der Friedrich-Alexander-Universität (FAU) am Standort Erlangen eingeschrieben (Abb. 40).

Nach einigen Jahren mit deutlich gestiegenen Studierendenzahlen ist seit 2016 ein leicht rückläufiger Trend zu erkennen, dennoch bleiben die Zahlen auf einem hohen Niveau von durchschnittlich 28.500 Studierenden. Dies zeugt von der Attraktivität Erlangens und der FAU als Studienort.

Viele Studierende fragen Wohnraum in Erlangen nach. Da die meisten Studienfächer im Wintersemester beginnen, ist vor allem im September/Oktober eine anhaltende Angebotsknappheit an Wohnraum für Studierende zu verzeichnen.

Bei der Wohnungssuche konkurrieren die Studierenden meist mit finanziell besser gestellten Wohnungssuchenden. Doch kann es bei einem Zusammenschluss mehrerer Studierendenhaushalte zu einer Wohngemeinschaft auch dazu kommen, dass die für Wohnen zur Verfügung stehenden Mittel aller Mitbewohner die finanzielle Obergrenze für Wohnkosten von Familienhaushalten mit mittlerem Einkommen übersteigen. In Erlangen wohnen viele Studierende in der Altstadt und der Innenstadt. Hier gibt es überproportional viele kleinere Wohnungen, die hinsichtlich der Gesamtmiete preiswerter sind als andere Wohnungen im Stadtgebiet.
Die Nachfrage nach Wohnraum für Studierende ist während der Corona-Pandemie zurück gegangen, da viele Vorlesungen online stattfanden und die Studierenden auf diese Weise z. B. auch vom jeweiligen Heimatort



Studierende und Wohnheimplätze in Erlangen 2011 - 2021. (Abb. 40)

Wohnheim in der Rathenaustraße/Karl-Zucker-Straße. (Abb. 41)

aus teilnehmen konnten. Während der Pandemie sank die Zahl der Wohnheimplatzbewerbungen beim Studentenwerk Erlangen-Nürnberg um rund 40 %. Inzwischen zeichnet sich ab, dass auch nach Ende der Pandemie eine starke digitale Komponente in der Hochschullehre erhalten bleiben wird. Wie sich der Bedarf an Wohnheimplätze in den kommenden Jahren entwickeln wird, ist derzeit daher kaum absehbar.

Öffentlich geförderte Wohnheimplätze

In Erlangen gab es im Jahr 2021 rund 3.390 öffentlich geförderte Wohnheimplätze. Hiervon gehörten 63 % dem Studentenwerk Erlangen-Nürnberg.
Die Wohnplatzquote lag 2021 bei knapp 12 % und bleibt damit auf einem sehr niedrigen Stand. Seit dem Jahr 2011 ist die Zahl der Wohnheimplätze sogar um 0,8 % bzw. 27 Plätze gesunken, wohingegen die Zahl der Studierenden um knapp 9 % bzw. rund 2.330 zugenommen hat. Vor zehn Jahren lag die Wohnheimquote noch bei 13,1 %.
Auf Grund der derzeit noch ungewissen Entwicklung des Bedarfs an studentischem Wohnraum plant das Studentenwerk Erlangen-Nürnberg aktuell keine neuen Studentenwohnheime.

Freifinanzierte Studentenapartments

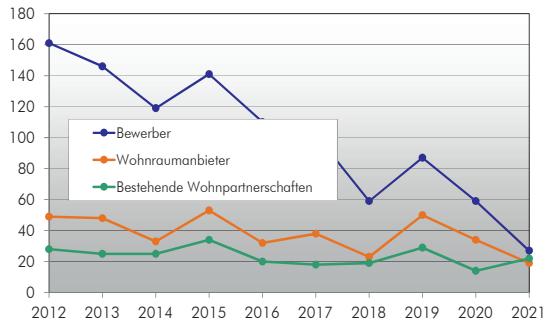
In Erlangen sind in den letzten Jahren viele freifinanzierte Studenten- bzw. Mikroapartments in Innenstadtnähe oder an verkehrsgünstig gelegenen Standorten neu gebaut worden.
Für Projektentwickler ist der Bau von Studentenwohnungen durch Umbau, Aufstockung und Schließung von Baulücken auch aufgrund der niedrigeren Stellplatzquote für Studentenwohnungen interessant. Die Studentenwohnungen werden in den meisten Fällen an Kapitalanleger verkauft. Der Gesamtkaufpreis der Wohnungen ist aufgrund ihrer geringen Größe oftmals niedriger als der Preis anderer Anlageobjekte. Dadurch wird der Kreis potentieller Käufer deutlich größer. Gleichwohl ist der Preis pro m² Wohnfläche bei Studentenwohnungen in der Regel höher.
Ein inklusives Wohnheim entsteht in der Rathenaustraße / Karl-Zucker-Straße. Es ist ein innovatives Wohnprojekt geplant, indem Menschen mit Behinderung und Studierende miteinander leben. Der erste Bauabschnitt, der Bereich für Menschen mit Behinderungen, ist bereits fertig gestellt. Der zweite Bauabschnitt sieht 66 Plätze für Studierende vor und ist derzeit in Umsetzung (siehe Abb. 41).

Wohnen im Umland und bei den Eltern

Nicht alle Studierenden haben einen Wohnheimplatz, eine Wohnung oder ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft in Erlangen. Viele wohnen aufgrund der niedrigeren Wohnungsmieten und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit in den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth bzw. im Umland.
Für viele Studierende besteht zudem die Möglichkeit, aufgrund der räumlichen Nähe zum Heimatort während des Studiums weiterhin im elterlichen Haushalt wohnen zu bleiben, und einige entscheiden sich für diese Wohnform, z. B. aufgrund der angespannten Lage auf dem Erlanger Wohnungsmarkt und unter dem Aspekt, das Geld für eine eigene Unterkunft zu sparen.

Wohnen für Hilfe

Wohnen für Hilfe ist ein Projekt der Stadt Erlangen in Kooperation mit dem Studentenwerk Erlangen-Nürnberg. Das Projekt besteht seit 2011 und bringt Menschen, die über ungenutzten Wohnraum verfügen und diesen mit jemanden teilen möchten, mit Studierenden oder Auszubildenden zusammen. Die Studie-



Wohnen für Hilfe 2012 - 2021. (Abb. 42)

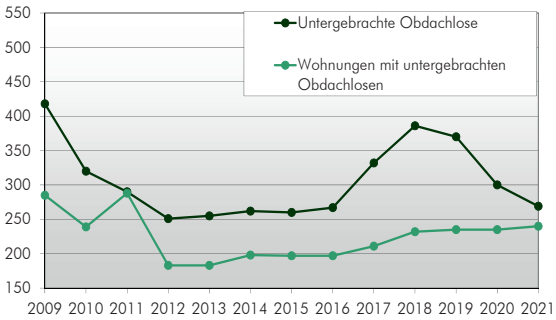
renden erklären sich bereit, den Vermietern Unterstützung im Alltag zu leisten und können im Gegenzug dafür kostengünstig wohnen. Vermieter sind überwiegend Senioren, die hierdurch Unterstützung im Alltag erhalten. Aber auch Familien, Menschen mit Behinderung oder Alleinstehende bieten Wohnraum im Rahmen dieses Projektes an.
Jährlich werden durchschnittlich 23 Vermittlungen erfolgreich abgeschlossen. Auf einen Anbieter von Wohnraum kommen dabei aktuell ca. 1,4 studentische Bewerber (siehe Abb. 42). Von Seiten der Stadt wird deshalb weiteres Potenzial gesehen.
Auf Grund der Corona Pandemie sind die Zahlen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Durch den Wegfall vieler Beschränkungen wird aber wieder ein steigendes Interesse sowohl auf Seiten der Studierenden als auch der Wohnraumanbieter erwartet.

5.3 Wohnungsnotfälle

Wohnungsnotfälle sind Haushalte oder Personen, die wohnungslos sind (d.h. ohne eigene mietrechtlich abgesicherte Wohnung oder Eigentum), die von Wohnungslosigkeit bedroht sind oder die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben.
Unzumutbare Wohnverhältnisse sind z.B. außergewöhnlich beengter Wohnraum, welcher alleine oder mit vielen Personen bewohnt wird, Wohnungen mit einer unzureichenden Ausstattung (z.B. kein WC in der Wohnung) oder mit Bauschäden sowie konfliktbeladene und oft von Gewalt geprägte Lebensumstände.

Verfügungswohnungen

Wohnungslose Menschen werden durch Verfügung der Obdachlosenbehörde untergebracht. Die ordnungsrechtliche Unterbringung kann hierbei in kommunalen Obdachlosenunterkünften, anderen Notunterkünften oder zweckbestimmten Normalwohnungen, sogenannte Verfügungswohnungen, erfolgen. Die Zahl der rechtlich untergebrachten obdachlosen Menschen unterliegt starken Schwankungen und entspricht den statistischen Durchschnittswerten der Bundesrepublik Deutschland.
Zum 31.12.2021 waren insgesamt 269 Personen bzw. 0,23 % der Einwohner Erlangens ordnungsrechtlich in 27 Liegenschaften untergebracht (Abb. 43). Diese verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.



Untergebrachte Obdachlose in Erlangen 2009 - 2021. (Abb. 43)

Sozialpädagogischer Dienst

Bei der Verhinderung von Wohnungslosigkeit, der Betreuung von Bewohnern der Verfügungswohnungen und bei unzumutbaren Wohnverhältnissen bildet die Arbeit des Sozialpädagogischen Dienstes einen wesentlichen Arbeitsschwerpunkt des Sozialamtes der Stadt Erlangen.
Er übernimmt umfänglich die Präventionsberatung und versucht Lösungsansätze zu finden, damit Menschen aus einer unzumutbare Wohnsituation in adäquate Wohnverhältnisse umziehen können.
2021 haben über 500 Haushalte das präventive Beratungsangebot des Sozialpädagogischen Dienstes in Anspruch genommen.

Räumungsklagen

Unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind Menschen, die z. B. eine Kündigung, eine Räumungsklage oder eine Zwangsräumung aufgrund von Mietschulden erhalten haben. Der Verlust der Wohnung kann aber auch mit sozialen Schwierigkeiten (Mietverhalten) verbunden sein.
Im Jahr 2021 sind der Stadt 63 Räumungsklagen bekannt geworden, zwei Jahre zuvor waren es 98. Die Abnahme der Räumungsklagen ist auf die Corona-Pandemie zurückzuführen, da viele Klagen und Zwangsräumungen ausgesetzt wurden. Die Pandemie führte, entgegen anfänglicher Erwartungen, nicht zu einem Anstieg der Wohnungslosenzahlen. Der Sozialpädagogische Dienst versucht, Räumungsklagen zu verhindern (z.B. durch Kontaktaufbau, Darlehensanträge, Ratenzahlungen usw.) und begleitet und unterstützt bei Zwangsräumungen und bei der rechtlichen Unterbringung.

5.4 Wohnen von Flüchtlingen

Eine gut koordinierte und bedarfsgerechte Aufnahme von Flüchtlingen sowie eine erfolgreiche Integration ist eine Herausforderung, die die Stadtgesellschaft Erlangens wie auch alle anderen deutschen Kommunen auf Jahrzehnte beschäftigen und beeinflussen wird.[1]

Flüchtlinge in Erlangen

2021 lebten rund 2.480 Personen mit Fluchthintergrund in Erlangen, deren Flucht nicht mehr als fünf Jahre zurückliegt. Die meisten Flüchtlinge kommen aus den Herkunftsländern Syrien, Irak und Äthiopien.

Von den Personen mit Fluchthintergrund sind ca. 2.075 bereits anerkannt. Rund 400 befinden sich noch im Asylverfahren bzw. sind geduldet. Der starke Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre in Erlangen ist teilweise auf die Anerkennung von Flüchtlingen zurückzuführen, da diese mit der Anerkennung in der Statistik berücksichtigt werden.

Die Geflüchteten sind im Durchschnitt sehr jung, 56 % dieser Menschen sind unter 30 Jahre alt. Mit 39 % der Geflüchteten ist der Anteil der Frauen geringer als im Durchschnitt der Bevölkerung.

Aktuelle Situation

In den Jahren 2020/2021 kamen kaum noch neue Geflüchtete in Erlangen an. Die Stadt war aufgefordert, dezentrale Unterkünfte abzubauen und hat in den letzten Jahren bereits zwei Unterkünfte geschlossen. In Erlangen gab es 2021 noch 12 Gemeinschaftsunterkünfte.

Die Stadt ist angehalten, einen von der Regierung von Mittelfranken vorgegebenen Belegungsschlüssel einzuhalten. Dies gelingt in den noch vorhandenen dezentralen Unterkünften sehr gut und führt auch zu einer weitgehend entzerrten Belegung.

In den Gemeinschaftsunterkünften wohnen neben Personen im Asylverfahren auch anerkannte Flüchtlinge. Die Zahl dieser „Fehlbeleger" ist weiterhin gesunken. In Bayern dürfen die anerkannten Flüchtlinge die Flüchtlingsunterkünfte verlassen und sich eine Wohnung suchen.

In den letzten zwei Jahren haben viele anerkannte Flüchtlinge auf dem privaten Wohnungsmarkt eine Wohnung finden können. Anerkannte Flüchtlinge haben zudem in der Regel einen Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Erlanger Wohnungsmarkt gestaltet sich jedoch die Vermittlung öffentlich geförderter Mietwohnungen an Flüchtlinge schwierig.

Die anerkannten Flüchtlinge stehen bei der Wohnungssuche vor großen Herausforderungen. Neben der Sprachbarriere erschwert auch die Tatsache, dass viele der anerkannten Flüchtlinge noch Sozialleistungen beziehen, die Wohnungssuche. Auch die Anzahl der Familienangehörigen spielt bei der Wohnungssuche eine Rolle. So haben große Familien mehr Schwierigkeiten, angemessenen Wohnraum zu finden.

Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge

Ziel der Stadt Erlangen ist es, dass anerkannte Flüchtlinge möglichst schnell die Gemeinschaftsunterkünfte verlassen und reguläre Wohnungen beziehen können. Dabei soll die räumliche Konzentration von anerkannten Flüchtlingen in einzelnen Gebäuden oder Stadtteilen vermieden werden. Auch soll die Teilhabemöglichkeit von Flüchtlingen am öffentlichen Leben durch die Erreichbarkeit von innerstädtischen Einrichtungen, von sozialer Infrastruktur und von Sportanlagen gesichert sein. Die zukünftige Entwicklung der Flüchtlingszahlen ist offen. Sie hängt von dem Zuzug anerkannter Flüchtlinge aus anderen Kommunen und vom Familiennachzug ab.

Ziel der Stadt Erlangen ist es, durch den Bau neuer Wohnungen eine Konkurrenzsituation zwischen Menschen mit Fluchthintergrund und anderen Wohnungssuchenden zu vermeiden. Der Nachfragedruck auf dem Erlanger Wohnungsmarkt ist allgemein hoch, jedoch besonders im Bereich des preisgünstigen Wohnraums. Auch vor diesem Hintergrund kommt dem geförderten Mietwohnungsbau eine besondere Bedeutung zu.

1 Es wird darauf hingewiesen, dass der Betrachtungszeitraum des Wohnungsberichtes 2022 die Jahre 2020 / 2021 (Stichtag der Daten 31.12.2021) ist. Der Ukraine Krieg begann im Februar 2022, so dass dessen Auswirkung auf die Flüchtlingssituation in Erlangen in diesem Bericht nicht berücksichtigt werden.

6. Entwicklung und Bau von neuen Wohnungen

Erlangen ist ein attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Studieren. Dies zeigen die steigenden Zahlen von Einwohnern und Haushalten sowie der hohe Einpendlerverkehr in das Stadtgebiet.

Ziel der Stadt Erlangen ist der Bau neuer Wohnungen, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und das Angebot vor Ort zu erhöhen. Nach einer Schätzung auf Grundlage laufender Planungen, Baugenehmigungen und Baubeginnsanzeigen können von 2021 bis 2028 nach derzeitigem Stand knapp 2.800 neue Wohnungen errichtet werden. In diesem Zeitraum ist eine Zunahme von durchschnittlich ca. 350 Wohneinheiten pro Jahr zu erwarten. Dies wäre ein weiterer Anstieg der Zahl der Wohnungen um 4,2 %. Mit einem prognostizierten Anteil von etwa 94 % werden die meisten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Mit 68 % der Wohnungen wird der überwiegende Teil im Rahmen der Innenentwicklung entstehen.

Erfahrungsgemäß entstehen noch weitere Wohnungen, da den aktuell bekannten Neubauvorhaben in Zukunft Bauprojekte folgen, über die noch keine konkreten Erkenntnisse vorliegen.

6.1 Handlungsfeld Innenentwicklung

Konversion ehemaliger Gewerbeflächen

Ein Teilbereich der Innenentwicklung ist die Konversion von ehemaligen gewerblichen Bauflächen. Die Umnutzungen laufen in enger Abstimmung mit der Stadt Erlangen. Träger der Entwicklungen sind Projektentwickler und Bauträger.

Eine zuletzt umgesetzte Maßnahme der Innenentwicklung ist ein Bauprojekt im Bereich Gebbertstraße/Gleiwitzerstraße.
Das ehemalige Sivantos Geländes wurde mit einer Mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe nachgenutzt. Insgesamt sind auf dem Grundstück 81 neue Wohnungen entstanden (Abb. 44).

Ein weiteres geplantes Bauprojekt ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe zwischen der Odenwaldallee und der Büchenbacher Anlage. Eine bisher gewerblich genutzte Fläche soll im Rahmen der Innenentwicklung aufgewertet werden. Im Mai 2019 wurde ein „Eingeladener Realisierungswettbewerb für die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes im Stadtteilzentrum Büchenbach-Nord in Erlangen“ ausgelobt und die Arbeit des Studio Dietzig für Architektur zum 1. Preisträger gekürt. Dieser Entwurf stellt die Grundlage für den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan dar.
Neben Gewerbeeinheiten sollen etwa 70 Wohneinheiten entstehen.

Ein großes zukünftiges Innenentwicklungspotenzial ergibt sich durch freiwerdende Gebäude und Flächen bedingt durch die Verlagerung der Siemens AG aus der Innenstadt in den Siemens Campus. Es wurden bereits mehrere Projekte angestoßen, wie z.B. der Realisierungswettbewerb „Neubebauung Wohnen, Studentenwohnen und Gewerbe in der Sieboldstraße in Erlangen“, welcher ab September 2019 durchgeführt wurde. Das Plangebiet wurde bisher vollständig gewerblich genutzt. Den 1. Preis hat die Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros Thomas Müller Ivan Reimann Architekten, Berlin gewonnen. Ziel dieser Planung ist die Schaffung einer Mischnutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe in den Erdgeschossen. Das Bebauungsplanverfahren ist im September 2022 mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 330 1. Deckblatt – Südliche Sieboldstraße abgeschlossen worden. Der erste Teilabschnitt wurde bereits genehmigt. Die Genehmigung des zweiten Teilabschnitts soll zeitnah erfolgen. Insgesamt sollen ca. 450 Wohneinheiten entstehen.

Weiterhin wurde für ein Grundstück zwischen Hofmannstraße und Mozartstraße ab April 2022 ein Realisierungswettbewerb „Neube-

Neubau in der Gleiwitzer Straße. (Abb.44)

Visualisierung Neubebauung Wohnen in der Hofmann- und Mozartstraße in Erlangen, Ansicht nach Westen. (Abb.45)

bauung Wohnen in der Hofmann- und Mozartstraße in Erlangen“ durchgeführt. Die Fläche wurde bisher mit einem Bürogebäude gewerblich genutzt. Ziel ist es, das Areal städtebaulich neu zu ordnen und mit überwiegend Wohnnutzung sowie nicht störendem Gewerbe zu bebauen. Der Entwurf von ssp architekten aus Erlangen erhielt den 1. Preis und bildet die Grundlage für die Aufstellung für das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 341 – Hofmannstraße (Abb. 45).

Entlang der Werner-von Siemens-Straße, sowie in zweiter Reihe, sind in den kommenden Jahren weitere zahlreiche Projekte, wie z.B. „Big Apple“, „Beethoven-Quartier“ oder „Wohnen und Gewerbe in der Mozartstraße“ geplant. Auf diese Weise können durch die Nachnutzung der ehemaligen Siemensflächen mehr als 1.300 neue Wohneinheiten entstehen.

„Regnitzstadt“

Die Stadt Erlangen beabsichtigt, auf der Fläche des Großparkplatzes westlich der Innenstadt ein neues Stadtquartier in zentraler Lage zu entwickeln. Ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb zur Entwicklung des Quartiers wurde von der Stadt im Jahr 2020 ausgelobt. Das Preisgericht hat am 17.07.2020 entschieden und es wurden zwei 2. Preise sowie ein 3. Preis vergeben.
Das Dortmunder Planungsbüro scheuvens + wachten plus wurde beauftragt, seinen Ansatz des städtebaulichen Rahmenplans weiter auszuarbeiten.

Für die Stadt Erlangen eröffnet sich mit der Entwicklung des Großparkplatzes die seltene Möglichkeit einer nachhaltigen Innenentwicklung in direkter Nähe zu Hauptbahnhof und Innenstadt. Mit dem neuen Stadtquartier soll ein Impuls zur Stärkung der Erlanger Innenstadt und der Altstadt gesetzt werden. Gemischte Bauflächen mit Handel-, Gewerbe-, und Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnangeboten bilden ein vielfältiges Quartier. Mit einer Bildungseinrichtung für Gesundheitsberufe wird darüber hinaus der Medizinstandort Erlangen gestärkt.

Nachverdichtung von Wohnsiedlungen

Ergänzende Neubauten in Wohnsiedlungen der 1950er und 1970er Jahre bergen ein großes Potenzial für neue Wohnungen. Die Siedlungen sind zentral gelegen, verkehrlich gut angebunden und zum Teil locker bebaut. Die Räume zwischen den Häusern haben oft den Charakter von Abstandsgrün und werden zum Teil von der Bewohnerschaft kaum genutzt. Die städtebaulichen Strukturen und Nutzungen sind oft einseitig und monofunktional. Eigentümer der Siedlungen sind meistens große Wohnungsbaugesellschaften, zum Beispiel die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU.

Für die Nachverdichtung von Wohnsiedlungen bedarf es ganzheitlicher Ansätze, die neben dem Bau neuer Wohnungen auch eine Aufwertung der Freiflächen im Blick haben. Die Entwicklungen sollen auch Vorteile für die bestehende Bewohnerschaft bringen. So kann mit neuen und ergänzenden Gebäudekörpern zum Beispiel zugleich eine Lärmabschirmung für die bestehende Wohnsiedlung erreicht werden. Damit wird die Wohnqualität der gesamten Siedlung erhöht.

Die GEWOBAU plant und baut im Bestand aktuell mehrere hundert neue Wohnungen in der Housing-Area, der Äußeren-Brucker - Straße und der Odenwaldallee.
Bereits fertiggestellt wurden Wohnbauprojekte in der Johann-Jürgen-Straße, Junkerstraße und Schenkstraße.

Weit fortgeschritten ist der Bau von Gebäuden zur Nachverdichtung an der Hans-Geiger-Straße durch die Dawonia (ehemals GBW). Hier entstehen insgesamt ca. 700 neue Mietwohnungen, darunter auch geförderter Mietwohnungsbau.
Auch im Bereich Isarstraße ist eine Nachverdichtung in Umsetzung. Das Gebiet zeichnet

sich durch vier Zwillingshochhäuser mit jeweils 15 Geschossen aus den 1960er Jahren aus, die in einen großzügigen Freiraum eingebunden sind. Das Quartier weist somit ein Potenzial zur maßvollen Nachverdichtung auf. Ziele der Planung waren die Schaffung von ca. 210 Wohnungen, sowie die Aufwertung der Grünanlagen unter Berücksichtigung des Baumbestandes und die Erhöhung der nutzbaren Freiraumqualitäten. Die Nachverdichtung soll maßvoll durch den Bau von zusätzlichen Wohnbauten erfolgen und der Charakter des Quartiers dabei erhalten bleiben. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurden fünf zusätzliche Baukörper errichtet.

Entwicklungen in bestehenden Wohngebieten

In Erlangen sind in den 1960er und 1970er Jahren viele Einfamilienhausgebiete entstanden. Die Wohngebäude sind zum Teil auf dem Stand der Entstehungszeit und entsprechen vielfach nicht mehr heutigen Ansprüchen. Gleichzeitig haben die Grundstücke für Einfamilienhäuser aus dieser Zeit aus heutiger Sicht überdurchschnittliche Grundstücksgrößen.

Aktuell findet in vielen dieser ein Generationenwechsel statt. Die neuen Eigentümer streben teilweise eine Nachverdichtung auf den Baugrundstücken an oder verkaufen die Grundstücke an Bauträger. Die vorhandenen Einfamilienhäuser werden abgerissen und durch einen wesentlich dichteren Neubau zum Teil als Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohnungen ersetzt. Aktuelle Beispiele gibt es insbesondere in Alterlangen.
Auch fällt auf, dass Anfragen zur Bebaubarkeit von Wohnbaulücken in Gebieten mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern in der Regel den Neubau eines Doppelhauses bzw. von Reihenhäusern oder den Neubau eines Mehrfamilienhauses betreffen. Beispiele hierfür gibt es unter anderem in Dechsendorf und Alterlangen. Der Druck auf dem Erlanger Wohnungsmarkt wird dadurch einmal mehr deutlich.

In Eltersdorf soll neben dem S-Bahnhaltepunkt ein Nahversorger für den Ortsteil Eltersdorf entstehen. Gleichzeitig soll benötigter Raum für Dienstleister sowie Wohnraum geschaffen werden. Nach der Ausschreibung und Vergabe des städtischen Grundstücks, wurde ein eingeladener hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Den 1. Preis hat im März 2022 die Wettbewerbsarbeit des Büros Fink und Thurnher aus Bregenz gewonnen (Abb. 46). Auf Grundlage des Siegerentwurfs wird nun der Bebauungsplan Nr. E 229-B – Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf aufgestellt.

Im ganzen Stadtgebiet ist eine allgemeine Nachverdichtungstendenz wahrzunehmen. Die Stadt versucht, in diesem Umfeld die Waage zu halten zwischen dem Ziel, neue Wohnungen zu schaffen, und dem berechtigten Wunsch vieler Bürger und Anwohner, das gewohnte Umfeld zu erhalten. Zum Beispiel wirbt die Stadt seit 2015 für den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnraum. Insbesondere in der Innenstadt könnten so weitere Wohnungen geschaffen werden.

Entwicklung von Baulücken

Das Baulandkataster Wohnen zeigt zum 31. Dezember 2021 ca. 355 Grundstücke, deren bauplanungsrechtliche Möglichkeiten nicht ausgeschöpft sind. Zusammen bergen sie ein Potenzial für mindestens 920 zusätzliche Wohnungen (darunter 555 Einfamilienhäuser). Die Wohnungen bieten ein Potenzial an Wohnraum für mindestens 2.550 weitere Einwohner.
Die Aktivierung von Baulücken ist ein wesentlicher Schlüssel, um das Angebot an Wohnungen in Erlangen zu erhöhen. Die meisten Baulücken befinden sich jedoch in privatem Eigentum. Die Stadt kann deshalb nicht unmittelbar auf ihre Entwicklung hinwirken. Daher ist davon auszugehen, dass der Großteil der Baulücken erst mittel- bis langfristig einer

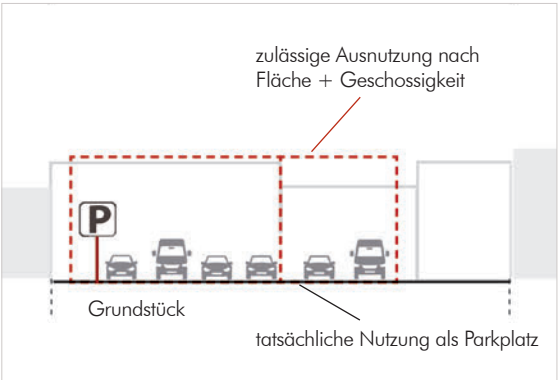
Visualisierung Nahversorgungszentrum Eltersdorf. (Abb. 46)

Bebauung zugeführt werden wird. Dennoch ist eine kontinuierliche Mobilisierung von Baulücken zu verzeichnen.

Ein aktuelles Beispiel ist die Entwicklung einer Baulücke in Dechsendorf. In der Bischofsweiherstraße wurde 2021 eine ca. 6.800 m² große unbebaute Fläche innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. D 265 durch einen Vorhabenträger erworben. Auf der Fläche ist der Bau von 16 Doppelhaushälften und einem Mehrfamilienhaus geplant.

Studie mindergenutzte Flächen
Das Potenzial für neue Wohnungen auf Brachflächen ist gegenwärtig weitgehend ausgeschöpft. Zudem sind in einigen Bereichen Zielkonflikte hinsichtlich ökologischer und stadtklimatischer Funktionen sowie Freiraumnutzungen für die Naherholung erkennbar.
Daher gilt es beständig, neue Ansätze zur städtebaulichen Weiterentwicklung im Bestand zu prüfen. Eine von der Stadt beauftragte Studie befasst sich mit der Nachverdichtung im Bereich von größeren ebenerdigen Stellplatzanlagen und gewerblichen Flachbauten. Die Studie wurde im Rahmen eines Programms zur Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen vom Freistaat Bayern gefördert. Im Rahmen der Studie erfolgte eine systematische, stadtweite Bestandsanalyse und Potenzialermittlung von Stellplatzflächen über 500 m² und eingeschossigen Gewerbebauten (Abb. 47).

Zudem wurden für ausgewählte Beispielflächen alternative Nutzungsszenarien skizzenhaft dargestellt und Empfehlungen für das weitere Vorgehen erarbeitet. Insgesamt wurden 745 Flächen identifiziert. Diese Potenziale wurden seitens der Verwaltung systematisch



Schematische Darstellung Stellplatzflächen mit Potenzial (Abb. 47).

weiter gefiltert. Zum einen wurden die Flächen hinsichtlich Eigentumsverhältnissen und vorhandener Restriktionen, wie beispielsweise Lage in einem Überschwemmungsgebiet oder im Bereich von Hauptversorgungsleitungen untersucht. Zum anderen wurde das bestehende Planungsrecht (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) überprüft. In der Folge wurden die Eigentümer von 97 Potenzialflächen persönlich angeschrieben. Zusätzlich wurden die Eigentümer von 26 Baulücken aus dem Baulückenkataster – Gewebe angeschrieben.

Mit den Anschreiben wurde einerseits das Ziel verfolgt, die Eigentümer über das vorhandene Potenzial zu informieren und andererseits bei Interesse gemeinsam mit ihnen zu prüfen, welche Möglichkeiten zur Nachverdichtung es konkret für ihr Grundstück gibt.

Rund 15 % der angeschriebenen Eigentümer meldeten sich hierauf bei der Verwaltung, wovon knapp die Hälfte das Angebot einer Beratung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten annahm. Bereits projektierte Bauvorhaben ergaben sich hieraus bisher nicht.
Auch wenn derzeit Gründe wie Preisvorstellungen der Eigentümer, nicht realisierbare Entwicklungsabsichten, Vorbelastungen der Grundstücke oder die eigentumsrechtlichen Verhältnisse einer Entwicklung entgegenstehen, besteht die Möglichkeit, dass z.B. aufgrund veränderter Eigentumsverhältnisse, rechtlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen sich zukünftig Flächen entwickeln lassen, deren Entwicklung heute noch undenkbar erscheint. Stadt- und Flächenentwicklung ist hier als mittel- bis langfristiger Prozess zu betrachten. Wichtige Grundlage für eine erfolgreiche Innenentwicklung ist die möglichst genaue Kenntnis der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale. Das mit der Konzeptstudie angelegte Kataster von Potenzialflächen ist ein Baustein hierfür.

6.2 Handlungsfeld Außenentwicklung

Entwicklung von Büchenbach-West
Seit 2006 entwickelt die Stadt in eigener Regie neue Baugebiete in Büchenbach-West im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II.

Die Stadt kauft die Grundstücke im Entwicklungsbereich, schafft Bauplanungsrecht, erschließt die Grundstücke und verkauft anschließend entwickeltes Bauland an Bauwillige mit einer Bauverpflichtung. Die vollständige Mobilisierung der Baugrundstücke ist somit durch die Entwicklungsmaßnahme gesichert. Die Grundstücke werden zu einem festen Preis angekauft und verkauft. Dies schafft Transparenz und verhindert Bodenspekulation. Die Verkaufspreise von Baugrundstücken liegen dabei unter den erzielbaren Marktpreisen. Die Entwicklungsmaßnahme garantiert bezahlbaren Wohnraum und hat eine preisdämpfende Wirkung auf ganz Erlangen.

Nach aktuellem Planungsstand werden bis zum Ende des Jahrzehnts im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme voraussichtlich rund 1.170 neue Wohnungen entstanden sein – ca. 230 Einfamilienhäuser und etwa 940 Geschosswohnungen. Die Entwicklungsmaßnahme bietet der Stadt mit dem Zwischenerwerb Freiheiten in der Grundstücksvergabe und privatrechtliche Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der Kaufverträge, die über das öffentliche Baurecht hinausgehen.

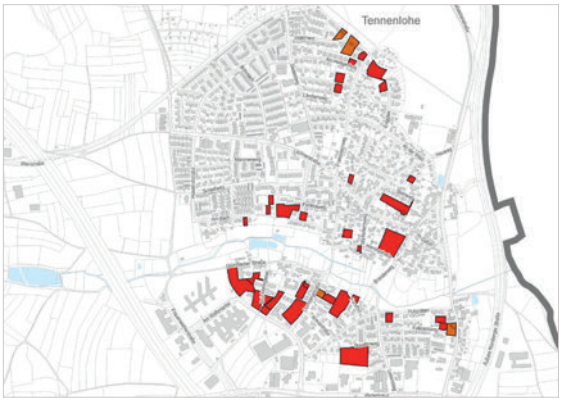
Innovative Konzepte können so umgesetzt werden. Zum Beispiel ist das Baugebiet 411 als Energie-Plus-Siedlung konzipiert. Auch wurden im Baugebiet 411 und Baugebiet 412 jeweils zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser an Baugruppen vergeben. Baugruppen sind ein Zusammenschluss mehrerer Bauwilliger, die gemeinsam ein Haus planen, bauen und beziehen. Ziel der Stadt ist es, Baugruppen als Marktteilnehmer in Erlangen zu etablieren. Durch Baugruppen soll die Baukultur vor Ort erhöht und das soziale Umfeld im Quartier bereichert werden.
Das Baugebiet 411 ist inzwischen fast vollständig bebaut und bezogen. Im Berichtszeitraum wurde auch die ersten Gebäude des Baugebiets 412 fertiggestellt und bezogen. Neben einem Mix aus geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen (Mischung aus 60 % EOF-gefördert und 40 % freifinanziert) sorgt auch ein Angebot an Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Grundstücken für Baugemeinschaften für eine soziale Ausgewogenheit bei den künftigen Bewohnern des Wohnquartiers. Insgesamt sollen im Baugebiet 412 etwa 330 Wohnungen und 43 Reihenhäuser errichtet werden (Abb.48).

Baugebiet 411 und 412 in Büchenbach. (Abb. 48)

Das geplante Baugebiet 413 stellt den letzten Bauabschnitt im Entwicklungsgebiet Erlangen-West II dar. Auf der zur Verfügung stehenden Fläche soll ein neues lebendiges Stadtquartier mit hochwertigen Freiräumen und einem erlebbaren Übergang von Wohnquartier zu Landschaftsraum entstehen. Hierzu wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungs- und Ideenwettbewerb „Klimaneutrales Wohnen in Büchenbach Breite Äcker“ mit insgesamt 13 Teilnehmern durchgeführt. Das Preisgericht hat am 19. November 2020 getagt und honorierte zwei unterschiedliche städtebauliche Konzepte mit jeweils einem zweiten Preis: stm°architekten Stößlein aus Nürnberg in Zusammenarbeit

Siegerentwurf Baugebiet 413. (Abb. 49)

Reihenhausbebauung in der Noetherstraße. (Abb. 50)



Baulandkataster Wohnen (31.12.2021), Ausschnitt Ortsteil Tennenlohe. (Abb. 51)

mit Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner aus Nürnberg sowie Dömges Architekten AG aus Regensburg zusammen mit toponauten landschaftsarchitektur Gesellschaft mbh aus Freising.

Da in der Jury-Sitzung kein eindeutiger Siegerentwurf festgelegt werden konnte, wurden die Verfasser der vier bestplazierten Wettbewerbsarbeiten mit einer Überarbeitung ihrer Entwürfe beauftragt. Der Siegerentwurf stammt von Dömges Architektem AG aus Regensburg in Zusammenarbeit mit toponauten landschaftsarchitektur Gesellschaft mbH aus Freising (Abb. 49). Der Entwurf wird durch die Empfehlungen des Preisgerichtes weiter konkretisiert und wird die Grundlage des Bebauungsplanes bilden. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Juni 2021.

Neben den Baugebieten in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen West-II wurde auch der Bebauungsplan E466 – Noetherstraße – aufgestellt. Das am südlichen Ortsrand von Bruck gelegene Grundstück, das bisher für Gartenzwecke genutzt wurde, ist im Hinblick auf die Deckung des in Erlangen vorhandenen Bedarfs an Wohneigentum in Wohnbauland umgewandelt worden. Derzeit befinden sich die 23 Reihenhäuser im Bau (Abb. 50).

Ortsteilentwicklung

Für die Ortsteilentwicklung stehen in allen Ortsteilen Baulücken oder Baugrundstücke zur Verfügung, deren bauplanungsrechtliche Möglichkeiten nicht ausgeschöpft sind. Große Innenentwicklungspotenziale haben zum Beispiel Dechsendorf und Tennenlohe (Abb. 51). Nach den Auswertungen des Baulandkatasters Wohnen könnten auf den Baulücken im Ortsteil Tennenlohe etwa 170 weitere Wohnungen für knapp 400 weitere Einwohner geschaffen werden. Dies entspricht etwa 8 % der aktuell vorhandenen Wohnungen in Tennenlohe.

In der Vergangenheit sind in den Ortsteilen viele durch Außenentwicklung geschaffene Baugrundstücke von den Eigentümern aus unterschiedlichen Gründen zurückgehalten worden und bis heute nicht bebaut. Daher sollten in Zukunft bei Ortsteilentwicklungen im Außenbereich eine Bebauung und Marktzuführung der neuen Baugrundstücke von Anbeginn der Planung sichergestellt werden. Hierfür bieten sich vertragliche Bauverpflichtungen seitens der Grundstückseigentümer an.

Im Berichtzeitraum wurde die Planung einer Arrondierung des Ortsrands des Orsteils Steudach abgeschlossen. In den nächsten Jahren werden hier rund 65 neue Wohnungen vor allem als Einfamilienhäuser in Form von Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser entstehen. Mit den Erschließungsmaßnahmen wurde bereits begonnen.

Der Bebauungsplan Nr. 469 – Häusling Nord – wurde im November 2021 durch den Stadtrat Erlangen als Satzung beschlossen. Ziel der Planung ist die Erweiterung der Wohnbebauung mit Doppelhäusern und Einfamilienhäusern. In den nächsten Jahren sollen hier rund 22 neue Einfamilienhäuser entstehen. Die Erschließung ist bereits hergestellt.

7. Ausblick

Bevölkerungsentwicklung
Erlangen wird voraussichtlich weiterwachsen. So geht die kleinräumige Bevölkerungsprognose der Stadt Erlangen bis zum Jahr 2037 von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung auf etwa 119.000 Einwohner aus. Eine langfristige Perspektive geht im Gegensatz zur kleinräumigen Bevölkerungsprognose davon aus, dass den aktuell bekannten Neubauvorhaben in Zukunft noch weitere Bauprojekte folgen werden, über die zum aktuellen Zeitpunkt allerdings noch keine konkreten Erkenntnisse vorliegen. In dieser Perspektive wird der Anstieg bis zum Jahr 2037 auf etwa 121.000 Einwohner prognostiziert. Der durch den Krieg in der Ukraine erzwungene Zuzug von Flüchtlingen ist in dieser Prognose nicht gesondert berücksichtigt, da die weiteren Entwicklungen diesbezüglich nicht absehbar sind.
Über 90 Prozent des Erlanger Bevölkerungszuwachses seit dem Jahr 2001 ist auf einen Zuzugsüberschuss zurückzuführen.

Das Bevölkerungswachstum ist dabei maßgeblich von der Ausweitung des Wohnraumangebotes abhängig, da sich die Bevölkerung in Erlangen stets ähnlich wie das Wohnraumangebot entwickelte.

Wohnungsbau kurz- bis mittelfristig
- Zahlreiche Wohnbauprojekte sind in der Innentwicklung in Planung bzw. aktuell in der Umsetzung.
- Im Außenbereich können in den nächsten Jahren in Steudach, Häusling Nord, der Noetherstraße und in den letzten beiden Bauabschnitten von Erlangen-West II zahlreiche Wohnungen und Häuser geschaffen werden.
- Neue Wohnungen sollen vor allem entlang von leistungsfähigen Verkehrsachsen entstehen (z. B. an der zukünftigen Stadt-Umland-Bahn).
- Der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung soll weiter umgesetzt werden.
- Die Nachnutzung von Brachflächen bildete jahrelang den Schwerpunkt der Innenentwicklung. Beispiele hierfür waren die Entwicklung des Röthelheimparks, des FAG- und Gossen-Geländes. Zukünftiges Potenzial ergibt sich durch freiwerdende Gebäude und Flächen bedingt durch die Verlagerung der Siemens AG aus der Innenstadt in den Siemens Campus. Neben einer gewerblichen Nachnutzung ist auch die Entwicklung von neuem Wohnraum geplant.
- Das Nachverdichtungspotenzial in Bestandsgebieten soll deshalb auch weiterhin in verträglichem Maß ausgeschöpft werden. Ebenso wird die angemessene Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten weiter unterstützt und die Mobilisierung von Baulücken vorangetrieben.

Wohnungsbau langfristig
- Langfristig wird es immer schwieriger werden, Potenziale für eine verträgliche Innenentwicklung zu heben.
- Voraussichtlich Ende des Jahrzehnts wird die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II abgeschlossen sein.
- Aktuell besteht keine weitere Perspektive für eine nennenswerte gesamthafte Wohnbauflächenentwicklung im Außenbereich.
- Sollten keine neuen Wohnbaugebiete geschaffen werden, ist zu erwarten, dass sich das Wohnungsangebot weiter verknappen und in erheblich steigenden Miet- und Kaufpreisen niederschlagen wird.

Perspektive
- Es wird mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen gerechnet, u.a. bedingt durch Flüchtlinge aus der Ukraine.
- Es wird die Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes angestrebt, das u. a. Themenstellungen wie den Umgang mit begrenzten Flächen im Stadtgebiet betreffen wird. Heute treten neue Herausforderungen wie z. B. Klimaschutz und Klimaanpassungen zu den ohnehin komplexen Konkurrenzen um die Flächennutzung.
- Ein Stadtentwicklungskonzept bzw. Masterplan wäre eine wichtige Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan 2003.

Ansprechpartner der Stadt Erlangen

Baulandkataster Wohnen und Wohnungsbericht
Amt für Stadtplanung und Mobilität
Frau Wolf
Tel. 09131/86-1331
www.erlangen.de/baulandkataster
www.erlangen.de/wohnungsbericht

Bodenrichtwerte und Verkehrswertgutachten
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Frau Jacobsen
Tel. 09131/86-1313

Daten, Prognosen und Mietspiegel
Statistik und Stadtforschung
Herr Könnecke
Tel. 09131/86-2563
www.erlangen.de/statistik

Sozialpädagogischer Dienst für Menschen in Wohnungsnotfällen
Sozialamt
Frau Rösch
Tel.: 09131/86-1764

Stadteigene Baugrundstücke
Liegenschaftsamt
Frau Lachenmayr
Tel. 09131/86-2534

Wohngeld, EOF
Sozialamt
Frau Ganzmann
Tel. 09131/86-2961

Wohnungsbauförderung
Liegenschaftsamt
Frau Reichelsdorfer
Tel. 09131/86-2463

Wohnungslosenhilfe
Sozialamt
Herr Krämer
Tel. 09131/86-2479

Wohnungsvermittlung, Wohnungsbindung, Wohnen für Hilfe
Sozialamt
Frau Hesel
Tel. 09131/86-2870

Quellenverzeichnis

Titelbild, Seite 2, Abbildungen 48, Rückseite:
Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

Abbildung 1:
Daten zur Stadt Erlangen:
Stadt Erlangen - Statistik und Stadtforschung,
Daten zu Nachbarstädten und benachbarten Landkreisen: Bayr. Landesamt für Statistik,
Arbeitslosenquote: Bundesagentur für Arbeit

Abbildungen 2 - 26:
Stadt Erlangen - Statistik und Stadtforschung

Abbildungen 27, 28, 30, 31, 42, 43:
Stadt Erlangen - Sozialamt

Abbildungen: 29, 32, 39, 41, 44 , 50, 51:
Stadt Erlangen -
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Abbildungen 33 - 38:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Abbildung 40:
Studentenwerk Erlangen-Nürnberg

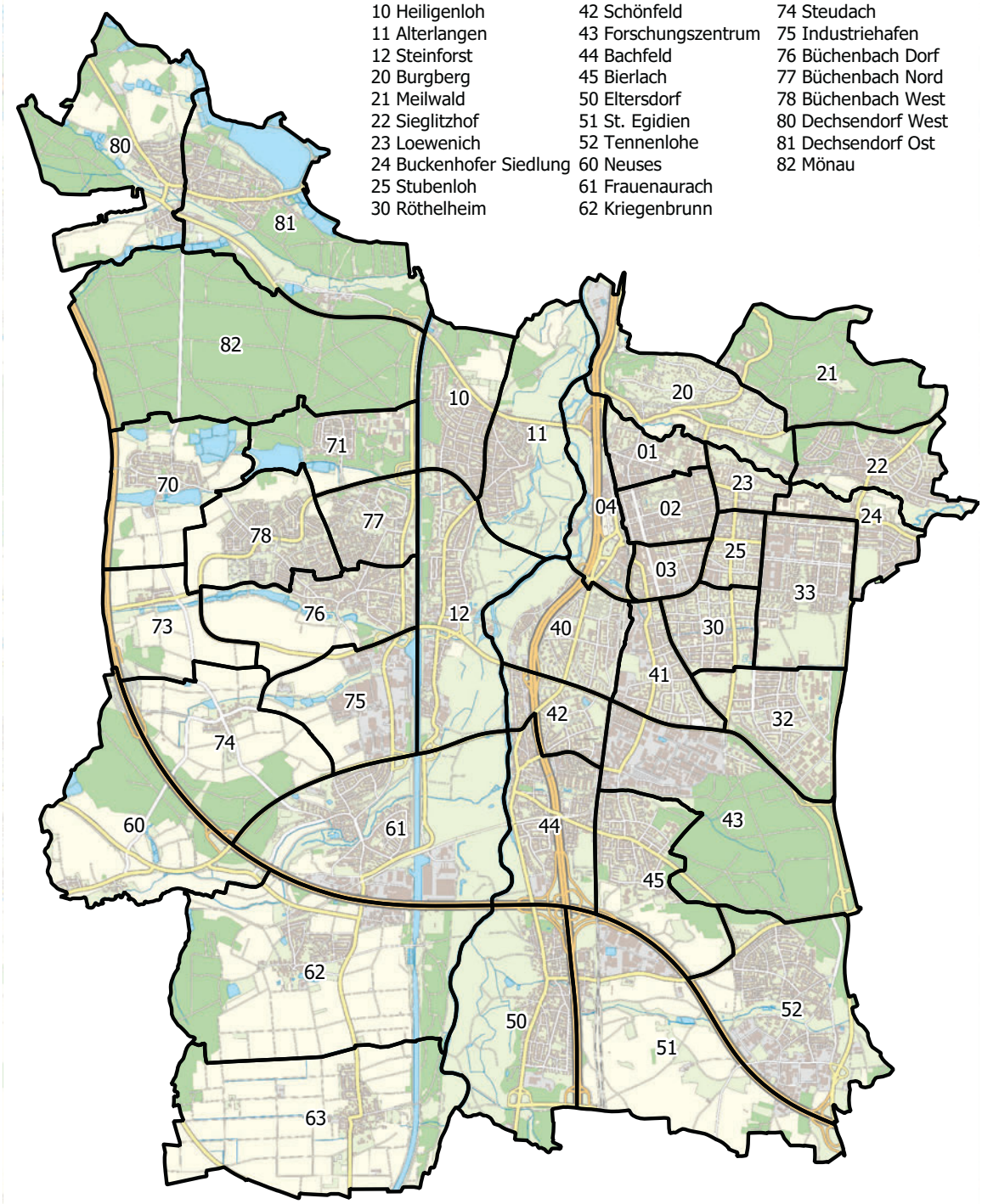
Abbildung 45::
Entwurf: ssp architekten, Erlangen;
Ausloberin: BPD Immobilienentwicklung GmbH

Abbildung 46:
Entwurf: Fink Thurnher Architekten, Bregenz;
Ausloberin: S&P CD Eltersdorf GmbH & Co. KG, Erlangen

Abbildung 47:
Studie „Innenentwicklung 2.0 – Aktivierung von mindergenutzten Flächen“, arc.grün

Abbildung 49:
Entwurf: Dömges Architekten AG
mit toponauten landschaftsarchitektur GmbH
Ausloberin: Stadt Erlangen

Seite 37: Stadt Erlangen -
Statistik und Stadtforschung, Kartengrundlage:
Stadtplanwerk Stadt Erlangen 2022

Statistische Bezirke der Stadt Erlangen

01 Altstadt
02 Markgrafenstadt
03 Rathausplatz
04 Tal
10 Heiligenloh
11 Alterlangen
12 Steinforst
20 Burgberg
21 Meilwald
22 Sieglitzhof
23 Loewenich
24 Buckenhofer Siedlung
25 Stubenloh
30 Röthelheim
32 Sebaldus
33 Röthelheimpark
40 Anger
41 Rathenau
42 Schönfeld
43 Forschungszentrum
44 Bachfeld
45 Bierlach
50 Eltersdorf
51 St. Egidien
52 Tennenlohe
60 Neuses
61 Frauenaurach
62 Kriegenbrunn
63 Hüttendorf
70 Kosbach
71 In der Reuth
73 Häusling
74 Steudach
75 Industriehafen
76 Büchenbach Dorf
77 Büchenbach Nord
78 Büchenbach West
80 Dechsendorf West
81 Dechsendorf Ost
82 Mönau