



Wohnungsbericht Erlangen 2024

Referat für Planen und Bauen
Amt für Stadtplanung und Mobilität

erlangen.de

Nummer

08

Stadt
Erlangen



Impressum

Herausgeber
Stadt Erlangen
Referat VI Planen und Bauen
Amt für Stadtplanung und Mobilität
Gebbertstraße 1, 91052 Erlangen
E-Mail stadtplanung@stadt.erlangen.de

Kontakt
E-Mail: stadtentwicklung@stadt.erlangen.de
www.erlangen.de

Redaktion
Amt für Stadtplanung und Mobilität
Tilman Lohse
Bernd Baudler
Sarah Ziegler

Gestaltung
Amt für Stadtplanung und Mobilität
Ludmilla Pieper

Bildnachweise
Titelbild: stock.adobe.com
Seiten 19, 27, 47, 54: Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz
Seiten 33, 34, 35, 36, 49, 52, 57: Stadt Erlangen
Seite 18: Studio Romantic - stock.adobe.com
Seite 34: Ingo Bartussek - stock.adobe.com
Seiten 35, 38, 39, 44: stock.adobe.com
Seiten 50 / 51: loomn- architekturkommunikation für
scheuven + wachten plus planungsgesellschaft mbH

Erscheinungsdatum
Juli 2025

Erscheinungsweise
alle 3 Jahre

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
1. Überblick	6
2. Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur	10
2.1 Bevölkerungsentwicklung	10
2.2 Entwicklung der Haushalte	15
3. Wohnungsangebot	20
3.1 Wohnungsbestand	20
3.2 Wohnflächenversorgung und Belegungsdichte	23
3.3 Baugenehmigungen und Baufertigstellung	25
3.4 Leerstand	26
4. Wohnungsmarkt	28
4.1 Mietwohnungsmarkt	28
4.2 Wohneigentumsmarkt	31
4.3 Teilbereiche des Wohnungsmarktes	35
4.3.1 Studentisches Wohnen	35
4.3.2 Wohnen im Alter	35
4.3.3 Wohnungsnotfälle	37
4.3.4 Wohnen von Flüchtlingen	39
4.4 Wohnungspolitische Instrumente	40
4.4.1 Wohnraumförderung Bayern	40
4.4.2 Wohngeld	44
4.4.3 Zweckentfremdungssatzung	45
4.4.4 Weitere wohnungspolitische Instrumente	46
5. Wohnraumschaffung	48
5.1 Innenentwicklung	48
5.1.1 Städtebauliche Neuordnung ehemals gewerblich genutzter Flächen	48
5.1.2 Aufstockung und Nachverdichtung	51
5.2 Außenentwicklung	53
5.2.1 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II in Büchenbach	53
5.2.2 Ortsteilentwicklung	54
6. Fazit und Ausblick	56
Zuständige Dienststellen der Stadt Erlangen	58



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnen ist nach wie vor ein zentrales Thema in Erlangen. Die Stadt ist ein attraktiver Wohn-, Wirtschafts- und Freizeitort und bietet für ihre Bürgerinnen und Bürger eine hohe Lebensqualität. Durch das anhaltende Wachstum der Bevölkerung bleibt auch die Nachfrage nach Wohnraum hoch.

Die Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt setzen sich weiter fort. Die infolge der anziehenden Inflation gestiegenen Kapitalmarktzinsen haben die ohnehin durch hohe Materialkosten und Fachkräftemangel belastete Baubranche weiter unter Druck gesetzt. Die Schaffung von neuem Wohnraum wird damit erschwert, Projekte werden von den Investoren zeitlich gestreckt oder ganz aufgegeben. Die ungünstigeren Finanzierungsbedingungen erschweren zudem die Projektentwicklung und den Erwerb von Eigentum.

Die Schaffung von neuem Wohnraum, insbesondere von bezahlbarem Wohnraum, ist auch weiterhin von hoher Bedeutung. Die Stadt wird auch zukünftig alle vorhandenen Instrumentarien nutzen, um Wohnraum zu schaffen und ein lebenswertes Umfeld für die Bürgerinnen und Bürger zu gestalten. Eines der größten Vorhaben ist aktuell das Modul Wohnen auf dem Siemens Campus. Hier entstehen in den kommenden Jahren circa 2.000 Wohneinheiten; 2024 wurde

der städtebauliche Wettbewerb dafür durchgeführt. Mit der Regnitzstadt wird langfristig angrenzend an die Innenstadt ein Quartier entstehen, das mit mehr als 300 Wohneinheiten ebenfalls Wohnraum in signifikanter Größenordnung zur Verfügung stellen wird.

Aufgrund der knappen Flächenressourcen kommt der Entwicklung des Wohnungsbestands, insbesondere durch Nachverdichtung und Aufstockung, die größte Relevanz zu. Hier wurden die Anstrengungen im Wohnungsbau seit 2014 massiv erhöht und es konnten signifikante Erfolge erreicht werden. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU hat mit der Umsetzung des „Energiesprung-Prinzips“ zahlreiche Gebäude energetisch saniert und neue Wohnungen durch Aufstockung geschaffen.

In einem angespannten Wohnungsmarkt sind die Zusammenführung und Analyse aller für das Wohnen relevanten Daten besonders wichtig. Der vorliegende Wohnungsbericht bietet unter anderem eine aktuelle Grundlage für gesellschaftliche Diskurse und künftige politische Entscheidungen zur Entwicklung unserer Stadt.

Erlangen, Juli 2025

Dr. Florian Janik
Oberbürgermeister

Harald Lang
Referent für Planen und Bauen

1. Überblick

Bevölkerung (siehe Seite 10)	• 119.676 Einwohnende • beständiges Wachstum, vor allem durch überregionale Wanderungsgewinne • seit 2018 Anstieg von 5,2 %, das heißt knapp 6.000 Einwohnende
Haushalte (siehe Seite 15)	• 60.596 Haushalte • beständiges Wachstum seit vielen Jahren • seit 2018 Anstieg allein um mehr als 7 %, das heißt mehr als 4.100 Haushalte • leichter Trend zur Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten und Rückgang von Familien- und Mehrpersonenhaushalten
Wohnungsbestand (siehe Seite 20)	• 67.095 Wohnungen, davon circa 75 % Geschosswohnungen • seit 2018 Anstieg des Wohnungsbestands um 3 %, das heißt 2.048 Wohnungen • die Anzahl der Wohnungen verteilt sich auf insgesamt 19.717 Wohngebäude; nahezu drei Viertel davon sind Ein- und Zweifamilienhäuser
Wohnflächenversorgung (siehe Seite 23)	• 40,7 m² Wohnfläche je Einwohner*in • 2023 erstmalig wieder Rückgang der Wohnflächenversorgung, nach stetigem Anstieg der Wohnfläche je Einwohner*in seit 2017 • Zum Vergleich: 41,2 m² Wohnfläche je inwohner*in im Jahr 2021
Belegungsdichte (siehe Seite 23)	• 2,0 Einwohnende pro Wohnung • erstmaliger Anstieg der Belegungsdichte seit über 10 Jahren • bislang seit vielen Jahren nahezu konstanter Wert von 1,9 Einwohnende pro Wohnung
Baugenehmigungen (siehe Seite 25)	• 2022: Genehmigung von 457 Wohnungen 111 Wohngebäuden • 2023: Genehmigung von 610 Wohnungen 105 Wohngebäuden • in den letzten 10 Jahren wurden durchschnittlich 580 Wohnungen jährlich genehmigt • jeweils rund 70 % der genehmigten Wohngebäude sind Ein- oder Zweifamilienhäuser, diese machen aber nur rund 17 % der jährlichen Wohnungsgenehmigungen aus

Baufertigstellungen (siehe Seite 25)	• 2022: Fertigstellung von 476 Wohnungen 102 Wohngebäuden • 2023: Fertigstellung von 283 Wohnungen 126 Wohngebäuden • jeweils rund 80 % der fertiggestellten Gebäude sind Ein- oder Zweifamilienhäuser • über 80 % der fertiggestellten Wohnungen in 2022 sind Geschosswohnungen, 2023 waren es dagegen nur 60 % • Anzahl Baugenehmigungen und -fertigstellungen meist abhängig von der Entwicklung größerer Bauprojekte • Genehmigungen im Mittel meist höher als Fertigstellungen
Mietspiegel von Wohnflächen (siehe Seite 29)	• Ergebnis des Erlanger Mietspiegels: 2023: 9,07 € / m² Wohnfläche durchschnittliche Nettokaltmiete • anhaltender Anstieg der Mietpreise in Erlangen • teuerste Mietpreise in der Innenstadt: rund 20 % über dem Mietspiegel • Mietpreise in Erlangen überdurchschnittlich höher als im regionalen und bayernweiten Vergleich: Erlangen auf Platz 2 der durchschnittlichen Mietpreise für Wohnungen im Bestand in bayerischen Groß- und Mittelstädten (Platz 1: München) (laut IVD City Report)
Kaufpreise von Wohnimmobilien und Baugrundstücken (durchschnittlich) (siehe Seite 31)	• Neubauwohnung durchschnittlich 5.600 € / m² Wohnfläche • Bestandswohnung durchschnittlich 3.800 € / m² Wohnfläche (Rückgang circa 7 bis 8 % im Vergleich zum Vorjahr 2022) • Bodenpreisindex (gesamstädtisch) für Grundstückspreise für individuelles Wohnbauland und Geschosswohnbauland 2023 jeweils erstmals seit über 10 Jahren unterhalb des Vorjahreswertes • Baugrundstücke für EFH in guter Lage zwischen 880 – 1.390 € / m² Geschosswohnungsbau in guter Lage zwischen 1.210 – 1.260 € / m² (nach Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2024) • 2022 Höhepunkt der Kaufpreise, 2023 erstmals leicht rückläufige Preise nach jahrelangem Anstieg • begründet unter anderem durch gestiegene Finanzierungskosten, restriktive Kreditvergaben, hohe Inflation, Unsicherheiten und Auswirkungen auf Bau- und Materialkosten
Geförderte Mietwohnungen (siehe Seite 41)	• 3.434 geförderte Mietwohnungen; entspricht circa 5 % des Gesamtwohnungsbestandes • über 80 % im Eigentum der GEWOBAU • 2022 leicht negative Entwicklung des Bestands an geförderten Mietwohnungen aufgrund der auslaufenden Bindungsfristen für Sozialwohnungen; anschließend 2023 wieder Anstieg zu verzeichnen • keine Deckung des Bedarfs trotz zahlreicher umgesetzter Bauvorhaben • weitere Projekte mit geförderten Mietwohnungen in konkreter Planung • Nachfrage weiterhin über dem bestehenden Angebot

* Kennzahlen (wenn nicht anders genannt) jeweils zum 31.12.2023

Erlangen im Regionalvergleich*

Wohnbevölkerung Wohnungsbestand wirtschaftliche Kennzahlen	Stadt Erlangen	Nachbarstädte		benachbarte Landkreise		
		Nürnberg	Fürth	Erlangen- Höchstadt	Forchheim	Fürth
Hauptwohnbevölkerung Stand: 31.12.2023	119.676	544.414	132.032	141.517	118.725	119.826
Wohnungsbestand Stand: 31.12.2023	67.095	299.365	67.462	67.289	56.132	59.979
Baugenehmigungen Wohnungen bis 31.12.2023	610	2.084	507	416	305	306
baugenehmigte Wohnungen je 10.000 Einwohnende	51	38	38	29	26	26
Baufertigstellungen Wohnungen bis 31.12.2023	283	2.023	520	394	409	493
fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohnende	24	37	39	28	34	41

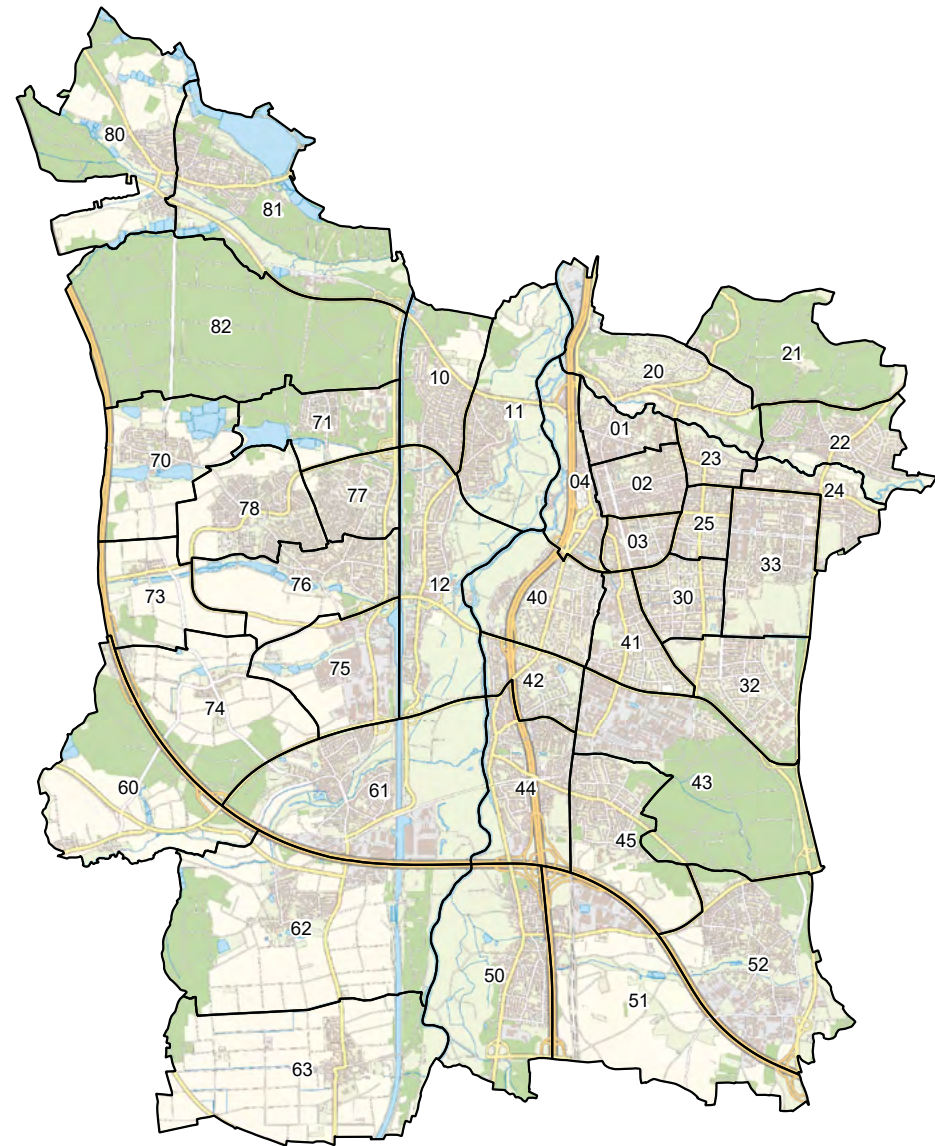
* Zahlen der Städte Erlangen und Nürnberg beziehen sich jeweils auf die Kommunalstatistiken. Die Zahlen der Stadt Fürth sowie der genannten Landkreise beruhen auf Daten des Landesamtes für Statistik Bayern.



Bezugszeitraum des Wohnungsberichtes
Der nachfolgende Wohnungsbericht bezieht sich auf die Datenlage zum Stichtag 31.12.2023 beziehungsweise die Berichtsjahre 2022 und 2023, wenn nicht anders genannt. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen noch keine statistischen Daten für das Folgejahr 2024 vor.

Statistische Bezirke

Die Stadt Erlangen ist in 36 statistische Bezirke aufgeteilt. Diese werden für die Auswertungen verschiedener Kennzahlen zum Wohnungsmarkt in Erlangen im nachfolgendem Bericht herangezogen:



- 01 Altstadt
- 02 Markgrafentadt
- 03 Rathausplatz
- 04 Tal
- 10 Heiligenloh
- 11 Alterlangen
- 12 Steinforst
- 20 Burgberg
- 21 Meilwald
- 22 Sieglitzhof
- 23 Loewenich
- 24 Buckenhofer Siedlung
- 32 Sebaldu
- 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
- 25 Stubenloh
- 30 Röthelheim
- 62 Kriegenbrunn
- 63 Hüttendorf
- 70 Kosbach
- 71 In der Reuth
- 73 Häusling
- 74 Steudach
- 75 Industriehafen
- 76 Büchenbach Dorf
- 77 Büchenbach
- 78 Büchenbach West
- 80 Dechsendorf West
- 81 Dechsendorf Ost
- 82 Mönau

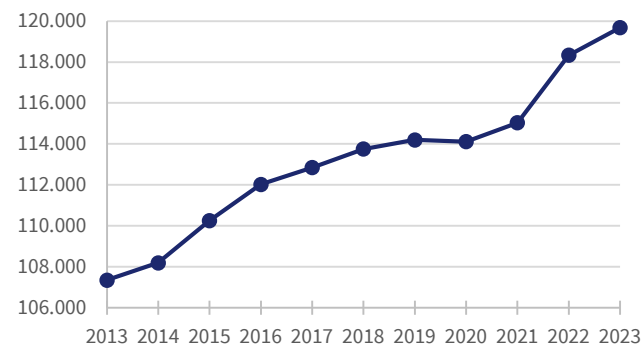
↑ Karte Stadt Erlangen, Statistik und Stadtforschung (Abbildung 1)

2. Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum 31.12.2023 leben 119.676 Einwohnende mit Hauptwohnsitz in Erlangen. Seit dem Jahr 2000 steigt die Einwohnerzahl jährlich beständig an, ausgenommen das Jahr 2020. In den letzten zehn Jahren hat die Zahl der Einwohnenden im Durchschnitt um je 1.233 Personen zugenommen. Seit 2018 ist die Einwohnerzahl um 5,2 % bzw. 5.924 Personen gestiegen. Im Städtevergleich liegt die Zuwachsrates damit deutlich über der der Stadt Nürnberg (1,5 %) und der Stadt Fürth (3,4 %).

Die Statistik und Stadtforschung der Stadt Erlangen geht auch zukünftig von einem Bevölkerungswachstum aus. Die Bevölkerungsprognose für das Jahr 2038 erwartet bei einer langfristigen Perspektive knapp 126.000 Einwohnende in der Stadt Erlangen (Ausgangszeitpunkt der Berechnung: 31.12.2022). Dies entspräche weiterhin einem Zuwachs von mehr als 5 % im Vergleich zur oben genannten Bevölkerungszahl.



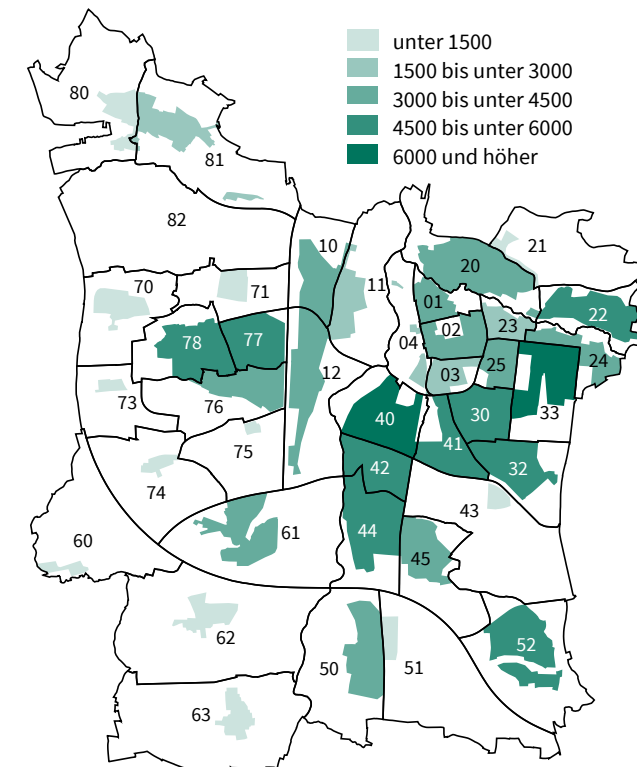
↑ Einwohnende mit Hauptwohnsitz 2013 - 2023 (Abbildung 2)

Als Einwohnende mit Nebenwohnsitz wurden im Jahr 2023 12.892 Personen geführt, darunter viele Studierende. Bei einer steigenden Zahl der Einwohnenden mit Hauptwohnsitz nimmt die Zahl der Einwohnenden mit Nebenwohnsitz in Erlangen seit 2011 – im Durchschnitt jährlich um circa 240 Personen – beständig ab.

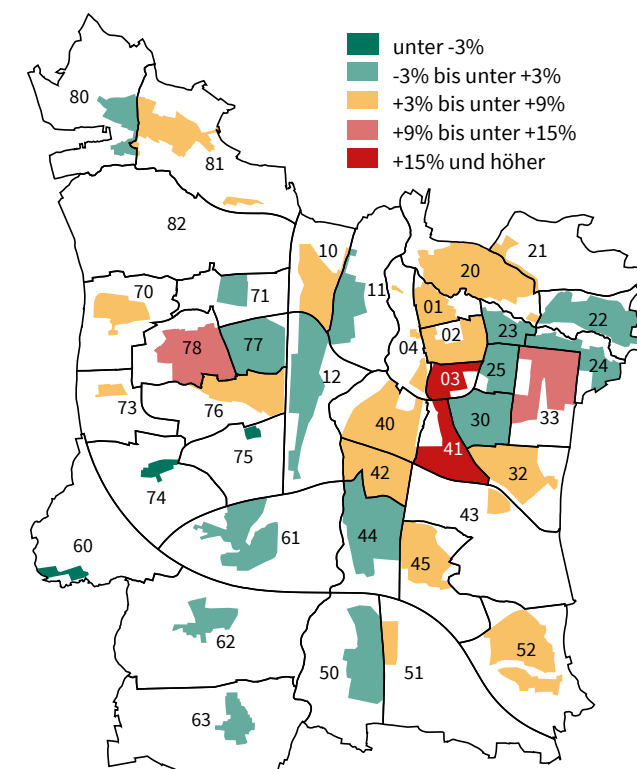
Die Bezirke mit den meisten Einwohnenden sind Röthelheim (30), Röthelheimpark (33), Anger (40), Bachfeld (44) sowie Büchenbach Nord (77) und Büchenbach West (78) mit jeweils mehr als 5.500 Personen (siehe Abbildung 3). Diese Bezirke sind dicht bebaut und haben einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbau.

In den letzten fünf Jahren zeigten sich in folgenden Bezirken hohe Einwohnerzunahmen (siehe Abbildung 4): Rathausplatz (03) mit 888 Personen beziehungsweise 60 %, Röthelheimpark (33) mit 672 Personen beziehungsweise 12 %, Rathenau (41) mit 708 Personen beziehungsweise 16 %, Büchenbach West (78) mit 655 Personen beziehungsweise 13 %. Die Zuwächse sind besonders auf die Entstehung zusätzlicher Wohngebäude sowie auf Nachverdichtung im Bestand zurückzuführen.

Dagegen sind in einigen Bezirken Einwohnerverluste zu verzeichnen, dazu zählen unter anderem Steudach (74) mit einer Abnahme von 5 % sowie Loewenich (23), Büchenbach Nord (77) und Dechendorf West (80) mit einer Bevölkerungsabnahme von rund 2 %. Begründen lässt sich die Abnahme unter anderem durch die Veränderung der Haus-



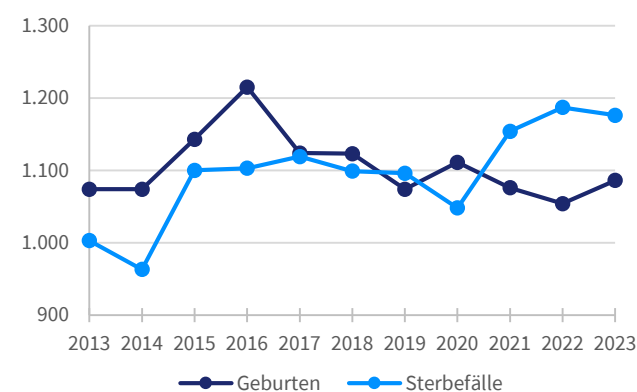
← Anzahl der Einwohnenden mit Hauptwohnsitz in den statistischen Bezirken am 31.12.2023 (Abbildung 3)



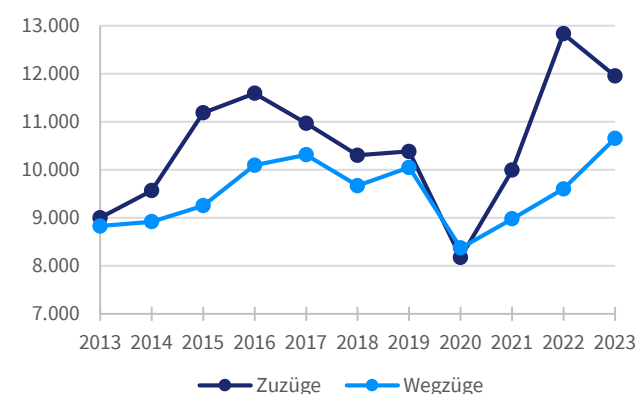
← Bevölkerungsveränderung in den statistischen Bezirken von 2018 bis 2023 (Abbildung 4)

haltsstruktur – beispielsweise der Rückgang von Familienhaushalten bei gleichzeitiger Zunahme der Einperson- und Paarhaushalte ohne Kinder.

In den letzten 10 Jahren ist ein Wandel in der natürlichen Bevölkerungsbewegung festzustellen. War zwischen 2013 und 2018 stets ein positives Saldo zu konstatieren, ist in den letzten 5 Jahren (ausgenommen dem Jahr 2020) ein negatives Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung und damit ein leichter Überschuss der Sterbefälle festzuhalten (vergleiche Abbildung 5). Bei Betrachtung der Mittelwerte der letzten 10 Jahre – jährlich 1.108 Geburten zu 1.105 Sterbefälle – gleichen diese sich jedoch nahezu aus.



↑ Natürliche Bevölkerungsbewegung 2013 - 2023 (Abbildung 5)



↑ Wanderungsbewegung 2013 - 2023 (Abbildung 6)

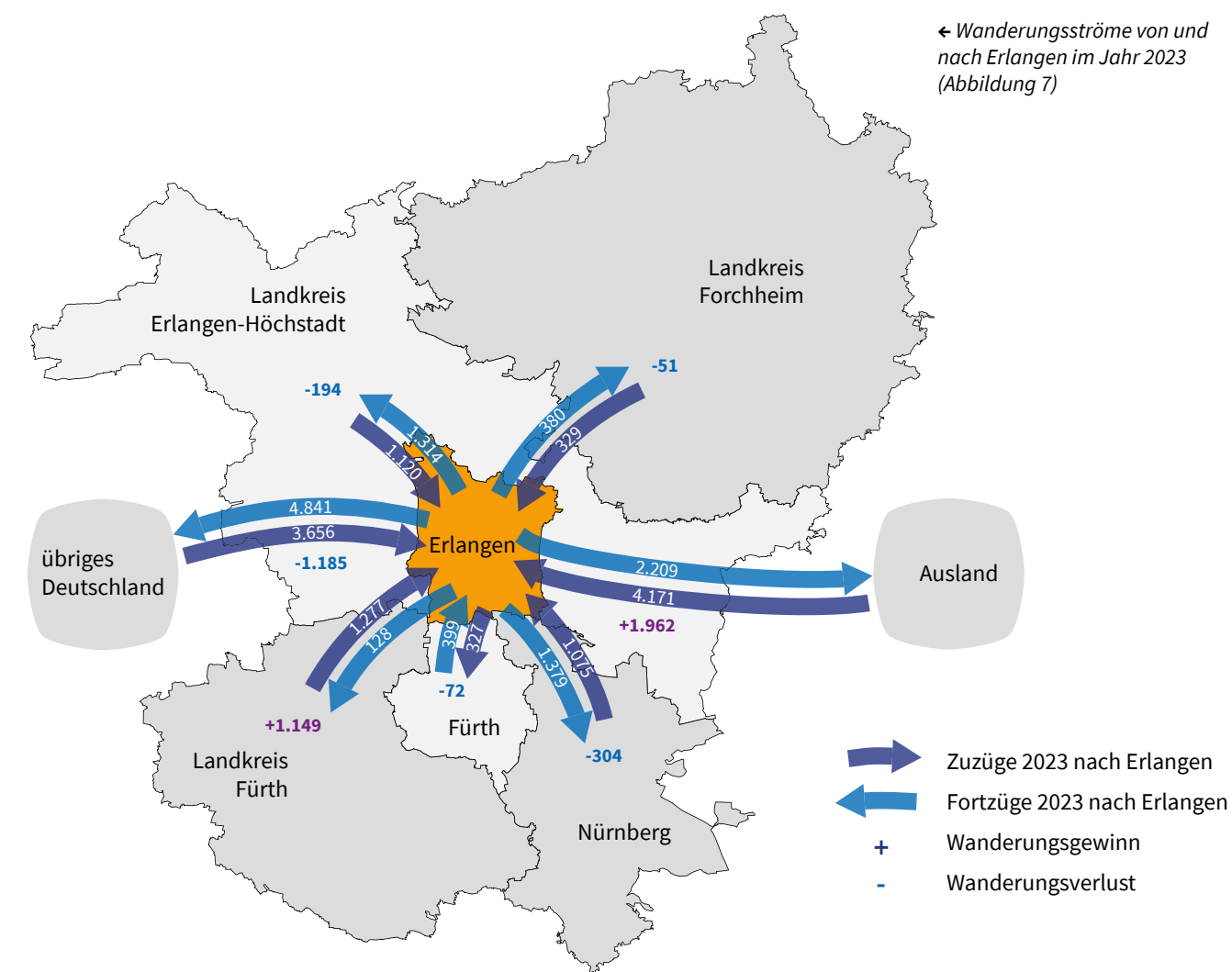
Das Wachstum der Erlanger Bevölkerung ist damit überwiegend auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Seit 2013 ist dabei jährlich (ausgenommen dem Jahr 2020) ein positives Wanderungssaldo – also mehr Zuzüge als Wegzüge – zu verzeichnen. Bei Betrachtung der Mittelwerte der letzten 10 Jahre stehen sich jährlich 10.694 Zuzüge und 9.588 Wegzüge gegenüber (vergleiche Abbildung 6).

Im Jahr 2023 zeigt sich, dass Wanderungsgewinne insbesondere auf Zuzüge aus dem Landkreis Fürth sowie einem hohen Zuwanderungsgewinn aus dem Ausland zurückzuführen sind (vergleiche Abbildung 7). Wanderungsverluste zeigen sich regional überwiegend in den Landkreis Erlangen-Höchststadt und die Stadt Nürnberg. Ein hoher Anteil der Wegzüge geht ins übrige Deutschland.

Bei Betrachtung der Wanderungsbewegung in Verbindung mit Altersklassen wird deutlich, dass vor allem junge Erwachsene nach Erlangen ziehen. Im Jahr 2023 ist in den Altersgruppen der 18 bis 25-Jährigen ein positives Wanderungssaldo von insgesamt 1.250 Zuziehenden zu verzeichnen; gefolgt von der Altersgruppe 25 bis 30-Jährigen, die mit einem Überschuss von 219 Zuziehenden die drittstärkste Altersklasse in Bezug auf Zuzüge darstellt. Ähnliches zeigte sich bereits in den vorangehenden Jahren. Während im Jahr 2022 jedoch in allen Altersklassen positive Wanderungssalden und damit ein Überschuss an Zuzügen festzuhalten sind, zeigt sich im Jahr 2023 in den einzelnen Altersklassen zwischen 30- und 65-Jährigen ein Überschuss an Wegzügen.

Altersstruktur

Erlangen ist vor allem wegen der vielen Studierenden vor Ort eine „junge Stadt“. Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren im Jahr 2023 war die Erlanger Bevölkerung, wie bereits in den vorangehenden Jahren auch, im Schnitt 2,8 Jahre jünger als die Bevölkerung Bayerns – das Durchschnittsalter liegt hier im Jahr 2023 bei 44 Jahren. Auch die Nachbarstädte Nürnberg und Fürth haben mit 43,1 beziehungsweise 43,2 Jahren ein höheres Durchschnittsalter. In den vergangenen 10 Jahren ist die Erlanger Bevölkerung tendenziell eher jünger



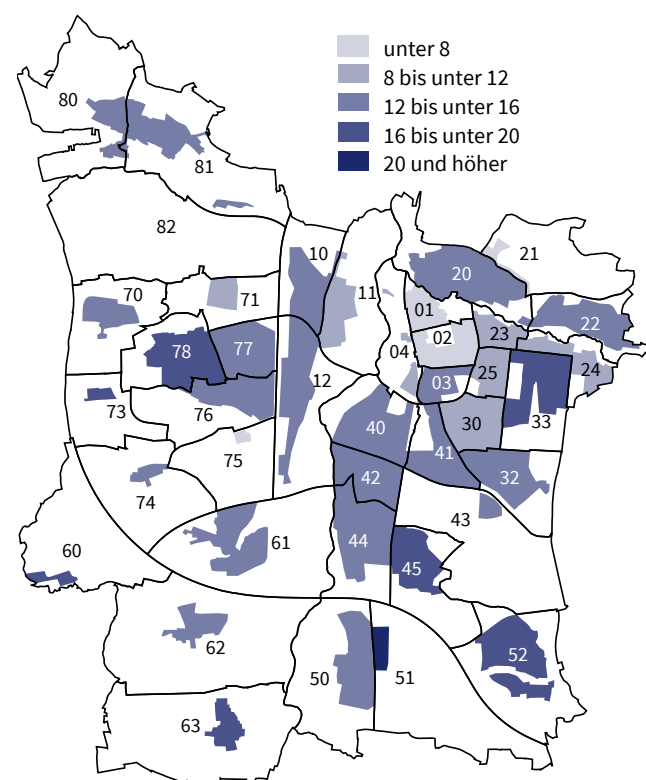
geworden (zum Vergleich Durchschnittsalter 2013: 41,8 Jahre; 2018: 41,4). Bundesweit wird aufgrund des demographischen Wandels von einem steigenden Durchschnittsalter ausgegangen. Dies gilt auf lange Sicht grundsätzlich auch für Erlangen.

Der Anteil der Einwohnenden unter 16 Jahren stabilisierte sich in den letzten Jahren auf einem Niveau von rund 14 %. In den statistischen Bezirken St. Egidien (51) und Büchenbach West (78) zeigen sich mit 21,1 % beziehungsweise 19,2 % die höchsten Anteile der unter 16-Jährigen. Damit lässt sich unter anderem auch ein Erfolg der städtischen Bodenpolitik widerspiegeln, die sich unter anderem das Ziel gesetzt hat, beispielsweise in Büchenbach West (78) Familien mit mehreren Kindern bei der Vergabe von Baugrundstücken bevorzugt zu berücksichtigen. Dem gegenüber stehen jedoch auch Stadtteile, in welchen die Altersgruppe der unter 16-Jährigen unterrepräsentiert sind. Dazu

zählen unter anderem die Altstadt (01), Markgrafentadt (02), Loewenich (23) und In der Reuth (71) mit einem Anteil zwischen 6,4 und 9,3 %; besonders deutlich wird es in Meilwald (21) mit nur 1,7 % an unter 16-Jährigen Einwohnenden. Zurückzuführen ist das unter anderem auf die Lage – besonders im innerstädtischen Bereich gibt es viele kleinere Wohnungen, die überwiegend von Studierenden und damit einer Altersgruppe, die in der Regel noch vor der Familienplanung steht, nachgefragt werden.

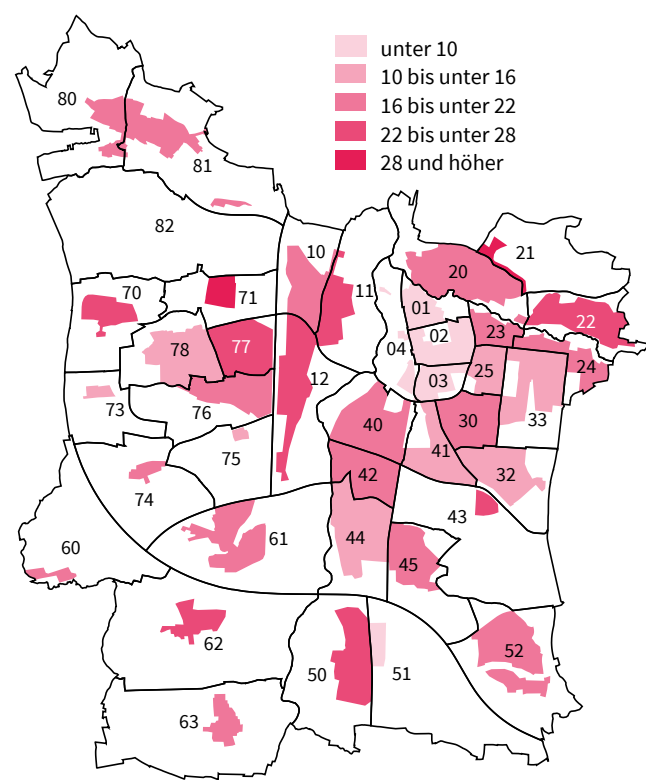
Die Anzahl der Einwohnenden ab 65 Jahren steigt in den letzten Jahren zwar beständig leicht an, ihr Anteil hat sich jedoch in den letzten Jahren kaum verändert und bei rund 18 % stabilisiert. Dies ist unter anderem auf den Zuzug jüngerer Menschen in den letzten Jahren zurückzuführen.

Ein besonders hoher Anteil der über 65-Jährigen ist mit nahezu 60 % aufgrund des dort befindlichen



↑ Anteil der unter 16-Jährigen* in den statistischen Bezirken am 31.12.2023 (Abbildung 8)

* Hauptwohnbevölkerung



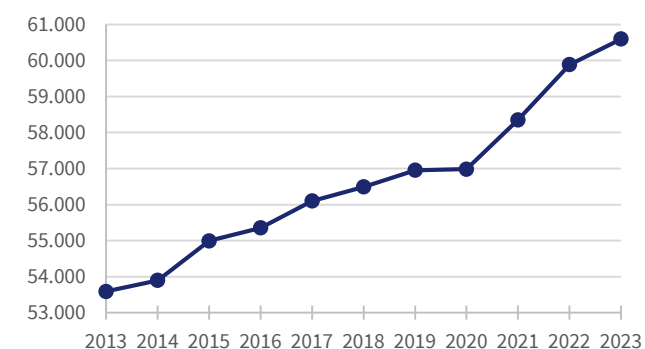
↑ Anteil der 65-Jährigen und Älteren* in den statistischen Bezirken am 31.12.2023 (Abbildung 9)

* Hauptwohnbevölkerung

Wohn- und Pflegeheims im Stadtteil Meilwald (21) festzuhalten. In der Reuth (71) folgt mit einem hohen Anteil von 34,4 % an über 65-Jährigen. Darüber hinaus ist auch in den Bezirken Alterlangen (11), Sieglitzhof (22), Forschungszentrum (43), Eltersdorf (50) und Büchenbach Nord (77) rund jede(r) vierte Einwohner*in über 65 Jahre alt. Begründen lässt sich die Altersstruktur in den genannten Bezirken unter anderem durch einen großen Bestand an Einfamilienhäusern, die ab den 1960er Jahren entstanden sind und zum Teil noch als Eigenheime von den Erstbeziehenden bewohnt werden.

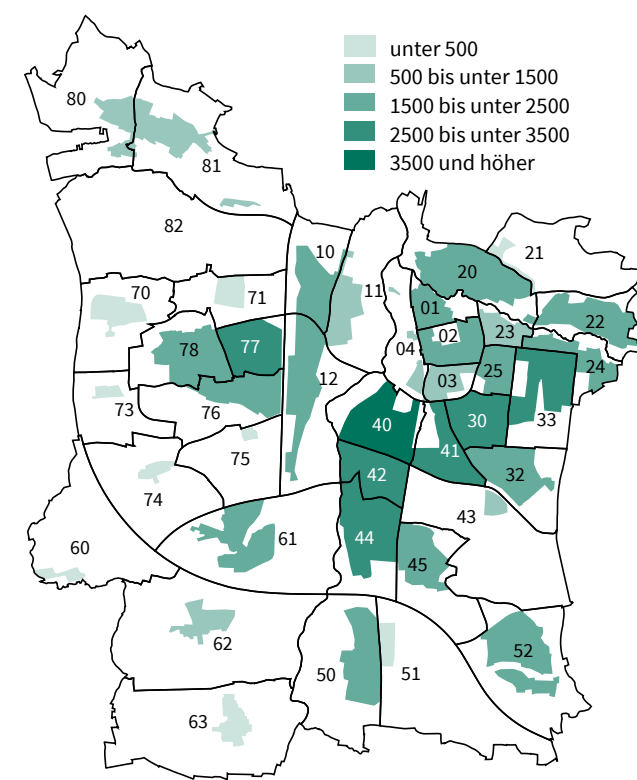
2.2 Entwicklung der Haushalte

Im Jahr 2023 gibt es in der Stadt Erlangen insgesamt 60.596 Haushalte. Die Zahl nimmt seit Jahren



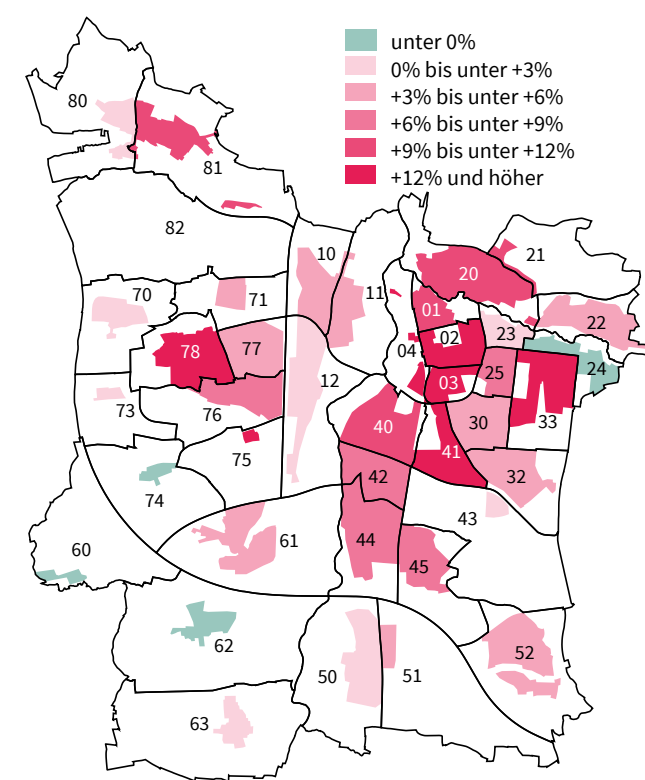
↑ Haushalte der Einwohnenden mit Hauptwohnsitz 2013 - 2023 (Abbildung 10)

beständig zu (vergleiche Abbildung 10). Zwischen 2018 und 2023 ist ein Anstieg um mehr als 7 % und damit mehr als 4.100 Haushalten zu verzeichnen. In den letzten 10 Jahren ist die Anzahl der Haushalte im Mittel um rund 700 Haushalte pro Jahr gestie-



↑ Anzahl der Haushalte* in den statistischen Bezirken am 31.12.2023 (Abbildung 11)

* Hauptwohnbevölkerung



↑ Veränderung der Anzahl der Haushalte* in den statistischen Bezirken von 2018 bis 2023 (Abbildung 12)

* Hauptwohnbevölkerung

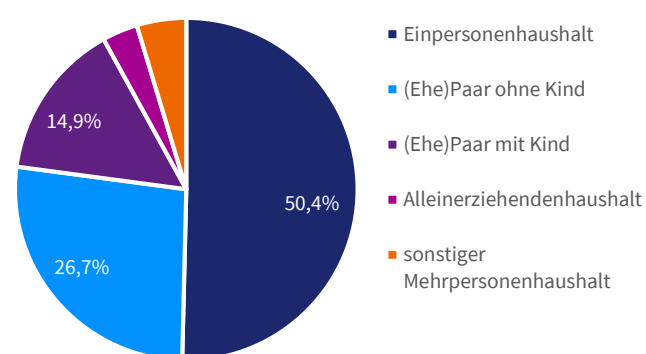
gen. Die Bezirke mit den meisten Haushalten sind nach wie vor der Anger (40) und Röthelheim (30) mit 3.839 beziehungsweise 3.307 Haushalten.

In den letzten fünf Jahren ist die Anzahl der Haushalte in nahezu allen Bezirken gestiegen. Ausgeschlossen in vier Bezirken (von insgesamt 39) ist die Anzahl geringfügig (weniger als 2,5 %) gesunken. Überproportionale Zuwächse gab es unter anderem in den Bezirken Rathausplatz (03) mit knapp 30 %, Büchenbach West (78) mit 17,4 % sowie Tal (04), Röthelheimpark (33) und Rathenau (41) mit circa 15 % mehr Haushalten im Jahr 2023 im Vergleich zu 2018 (vergleiche Abbildung 12). Hier sind neue Wohnungen in Neubaugebieten, aber auch durch Nachverdichtung, entstanden.



Haushaltstypen

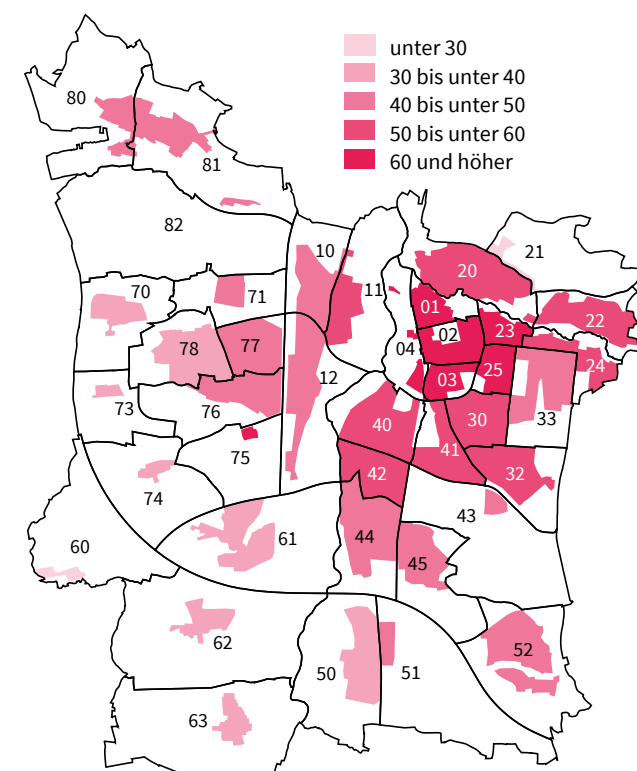
Die Haushalte (der Hauptwohnbevölkerung) werden in insgesamt fünf Haushaltstypen unterteilt. Wenngleich die jeweiligen Anteile der Haushaltstypen an den Gesamthaushalten in den vergangenen Jahren relativ stabil sind (vergleiche Abbildung 13), ist dennoch der Trend zu erkennen, dass der Anteil an Ein- bis Zweipersonenhaushalten in den vergangenen Jahren leicht wächst und gleichzeitig die Haushalte mit drei oder mehr Personen leicht zurückgehen.



↑ Haushaltstypen in Erlangen in % der Haushalte* am 31.12.2023 (Abbildung 13)
* Hauptwohnbevölkerung

Mit 30.531 Haushalten waren im Jahr 2023 knapp über die Hälfte aller Haushalte in Erlangen **Einpersonenhaushalte**. Damit nimmt dieser Haushaltstyp in den letzten Jahren unverändert den größten Anteil der Gesamthaushalte ein und hat sich bei 50 % eingependelt. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Einpersonenhaushalten findet sich in den innerstädtischen Bezirken: Altstadt (01) mit 72,3 %, Markgrafentadt (02) mit 69,6 %, Rathausplatz (03) mit 61,9 % und Tal (04) mit 66,2 % (vergleiche Abbildung 14). In den genannten Stadtteilen findet sich ein hoher Anteil an kleineren Wohnungen und damit geeigneter Wohnraum für Einpersonenhaushalte, der häufig von Studierenden bewohnt wird.

Bezirke, in welchen Einpersonenhaushalte im Stadtvergleich unterrepräsentiert sind, sind häufig ländlichere Bereiche, die städtebaulich vor allem durch Einfamilienhäuser geprägt sind. Dazu zählen

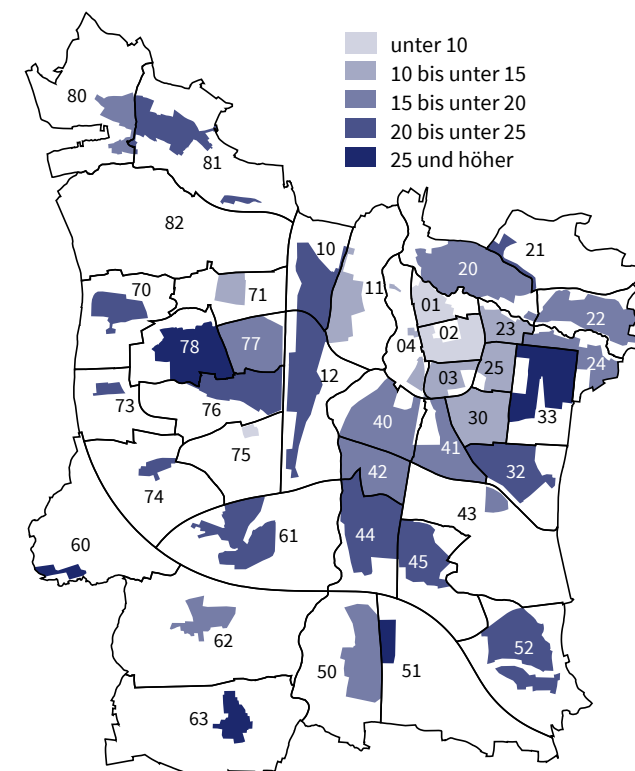


↑ Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten* in den statistischen Bezirken am 31.12.2023 (Abbildung 14)
* Hauptwohnbevölkerung

unter anderem Hüttendorf (63), Kosbach (70), Häusling (73), Steudach (74) oder Neues (60) – hier sind jeweils nur rund ein Drittel oder sogar weniger Haushalte Einpersonenhaushalte. Gleichzeitig ist in diesen Bereichen zum Teil ein überdurchschnittlich hoher Anteil an **Familienhaushalten** zu verzeichnen (vergleiche Abbildung 15).

Ähnliches zeigt sich zum Beispiel auch im Röthelheimpark (33) oder Büchenbach West (78). Hier ist mehr als jeder vierte Haushalt ein Familienhaushalt. Dies ist, wie bereits bei den Einwohnenden unter 16 Jahren aufgezeigt, unter anderem auf den Erfolg der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen Erlangen West I und West II zurückzuführen.

Der Vergleich zwischen 2018 und 2023 zeigt jedoch auch, dass der Anteil an Familienhaushalten an den Gesamthaushalten in den meisten Bezirken tendenziell eher rückläufig ist. Dies ist unter anderem auf



↑ Anteil der Familienhaushalte an allen Haushalten* in den statistischen Bezirken am 31.12.2023 (Abbildung 15)
* Hauptwohnbevölkerung

das Alter der Kinder aus Familienhaushalten in Verbindung mit Wegzügen zurückzuführen. Stadtweit lassen sich jedoch keine Bezirke erkennen, in welchen der Anteil an Familienhaushalten an den Gesamthaushalten signifikant gesunken ist.

Einige Stadtbezirke sind aufgrund ihrer Zuwachsrate in den letzten 5 Jahren hervorzuheben. Dazu zählt beispielsweise Am Anger (40) mit einer Zunahme um 160 Familienhaushalten (entspricht einer Zuwachsrate von 2,7 %) oder auch Kosbach (70) – mit einer Zunahme um 23 Familienhaushalten ist hier eine Zuwachsrate des Haushaltstyps von 4,8 % zu verzeichnen.

Innerstädtische Bereiche, wie die Altstadt (01) und die Markgrafentadt (02) weisen insgesamt einen Anteil der Familienhaushalte von unter 10 % auf. Dem gegenüber steht eine erhöhte Anzahl an Einzelhaushalten.



Familienhaushalte

Als Familienhaushalten werden Allein-erziehende und Ehepaare beziehungsweise nichteheliche Lebensgemeinschaften mit mindestens einem Kind betrachtet. Der Anteil dieses Haushaltstyp an den Gesamthaushalten Erlangens schwankt in den vergangenen Jahren jährlich zwischen 18 und 19 % bei einer gleichzeitig leichten Zunahme der absoluten Anzahl der Haushalte. Im Jahr 2023 liegt der Anteil bei 18,2 % bzw. 11.043 Familienhaushalten. Zum Vergleich: Im Jahr 2018 lag der Anteil bei 18,6 % beziehungsweise 10.500 Familienhaushalten.

Mit rund 16.200 Haushalten waren im Jahr 2023 die **Paarhaushalte ohne Kinder** der zweithäufigste Haushaltstyp mit einem Anteil von knapp 27 % an den Gesamthaushalten. Der Anteil ist im Vergleich zu 2018 um knapp 1 % gesunken, wenngleich die absolute Anzahl der Paarhaushalte um knapp 600 Haushalte gestiegen ist.

Den geringsten Anteil nehmen die **sonstigen Mehrpersonenhaushalte**. Darunter fallen Wohngemeinschaften oder auch Haushalte, in welchen Eltern mit bereits volljährigen Kindern zusammenleben, ein. Im Jahr 2023 liegt der Anteil dieses Haushaltstyps an den Gesamthaushalten bei 4,7 % beziehungsweise einer Anzahl von 2.827 Haushalten. In den vergangenen Jahren sind nur marginale Änderungen bezüglich dieses Haushaltstyps zu verzeichnen



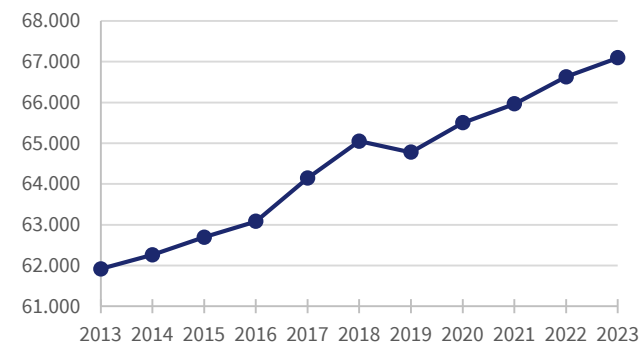
3. Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsbestand

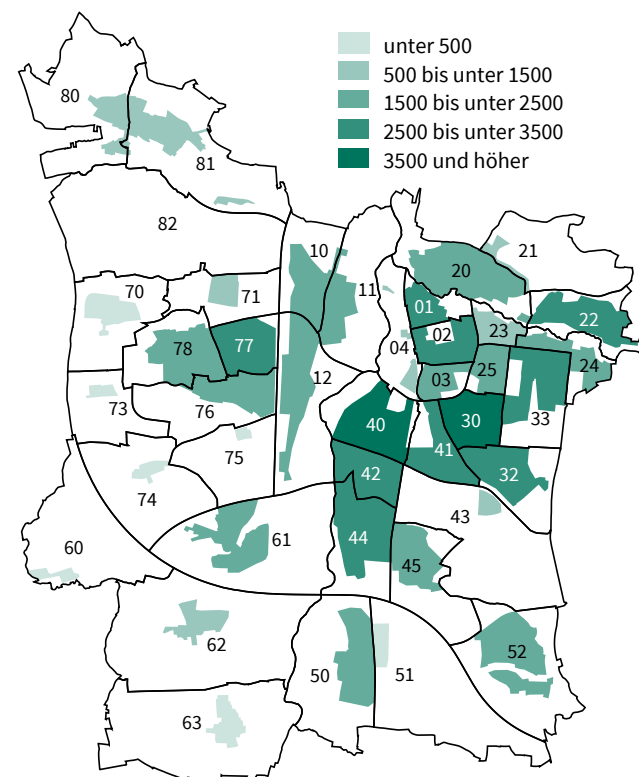
Im Jahr 2023 gab es 67.095 Wohnungen in Erlangen. Die Zahl ist seit 2018 um etwa 3 % beziehungsweise 2.048 Wohnungen gestiegen (vergleiche Abbildung 16). In letzten zehn Jahren kommen im Durchschnitt 518 Wohnungen pro Jahr dazu.

Die größten Bezirke, gemessen an der Anzahl an Wohnungen, sind Anger (40) und Röthelheim (30) mit 4.093 beziehungsweise 3.649 Wohnungen. Auch in den Bezirken Sebalbus (32), Röthelheimpark (33), Schönfeld (42) und Bachfeld (44) sind mehr als 3.000 Wohnungen zu verzeichnen. In Sebalbus (32) zählt zudem eine hohe Anzahl an Wohnungen in Heimen zum Wohnungsbestand (mehr als 30 % der Wohnungen in Sebalbus).

Dagegen gibt es statistische Bezirke, in welchen weniger als 100 Wohnungen zum Bestand zählen, wie Neuses (60) mit 95 Wohnungen, Häusling (73) mit 83 Wohnungen oder auch der Industriehafen (75) mit nur 20 Wohnungen. Der Bezirk Industriehafen nimmt aufgrund der vorrangig gewerblichen Nutzung eine Sonderrolle im Bereich Wohnen ein. Ebenso eine Sonderrolle nimmt der Bezirk Meilwald (21) ein: mit 658 Wohnungen verfügt der Stadtteil nur über einen geringen Anteil des Erlanger Wohnungsbestandes,. Davon sind zudem 615 Wohnungen Heimen zuzuordnen, die in direkter Umgebung zum Waldkrankenhaus liegen. Der übrige Wohnungsbestand ist einer einzelnen Bauzeile an Ein- und Zweifamilienhäusern zuzuordnen; diese grenzt unmittelbar an den Bezirk Burgberg (20) an.

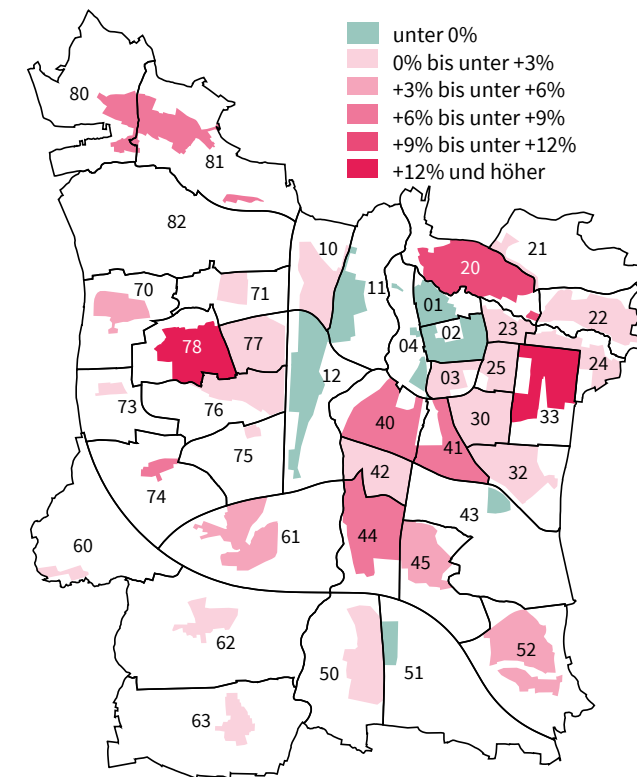


↑ Anzahl der Wohnungen 2013 bis 2023 (Abbildung 16)



↑ Wohnungsbestand in den statistischen Bezirken am 31.12.2023 (Abbildung 17)

Die Zunahme des Wohnungsbestandes seit 2018 spiegelt sich auch in den statistischen Bezirken wieder. Ausgenommen weniger Bezirke (diese liegen vor allem in der Innenstadt und im Stadtteil Alterlangen) ist in allen statistischen Bezirken eine Zunahme des Wohnungsbestandes zu verzeichnen. Die größte Zunahme zeigt sich im Röthelheimpark (33) beziehungsweise Büchenbach West (78) (vergleiche Abbildung 18). Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Röthelheimpark in den vergangenen Jahren in einem Teilbereich Maßnahmen der Aufstockung durchgeführt wurden und in Büchenbach West nach wie vor die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen West II läuft.

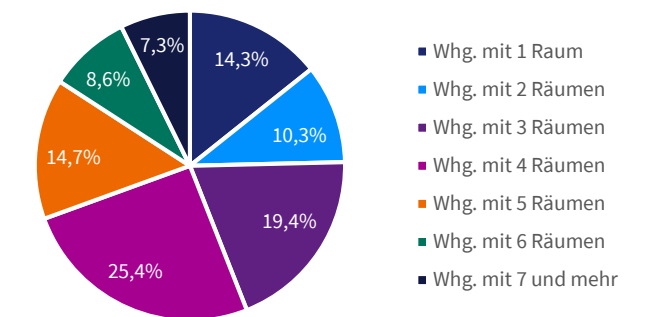


↑ Veränderung Wohnungsbestand in den statistischen Bezirken von 2018 bis 2023 (Abbildung 18)

Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße wird statistisch nach Anzahl der Räume erfasst. Im Unterschied zum Sprachgebrauch wird in der Statistik dabei auch die Küche als Raum gezählt.

Die häufigste Wohnungsgröße bilden mittelgroße Wohnungen mit drei bis vier Räumen. Sie machen mit mehr als 45 % beinahe die Hälfte der Wohnungen aus. Im üblichen Sprachgebrauch entspricht dies Zwei- bis Dreizimmerwohnungen plus Küche und Badezimmer. Rund 31 % sind große Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen. Es ist anzunehmen, dass ein Großteil dieses Wohnungsangebotes Ein- und Zweifamilienhäuser zugeordnet werden kann. Mit knapp 25 % hat jede vierte Wohnung eine kleine Größe mit ein bis zwei Räumen. Die Verteilung des Anteils der Wohnungsgrößen an der Gesamtzahl der Wohnungen hat sich im Laufe der vergangenen Jahre nur geringfügig verändert.



↑ Wohnungen nach Anzahl der Räume in % des Gesamtbestandes am 31.12.2023 (Abbildung 19)

In der Innenstadt und den innenstadtnahen Bezirken gibt es besonders viele kleinere Wohnungen, die häufig von Studierenden beziehungsweise 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.

Wohngebäude

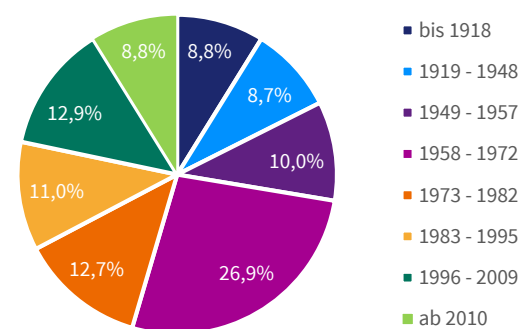
Im Jahr 2023 gab es in Erlangen 19.717 Wohngebäude.

Mehr als jedes vierte Wohngebäude ist zwischen 1958 und 1972 erbaut worden. In diesem Zeitraum fallen Stadterweiterungen und Siedlungsbau in großem Maßstab, mit denen die damals vorhandenen Engpässe in der Wohnraumversorgung beseitigt wurden. Erlangen ist demnach in vielen Stadtteilen durch Gebäude aus dieser Zeit geprägt.

Vor 1918 sowie zwischen 1919 und 1948 sind jeweils knapp 9 % der Gesamtzahl der heutigen Wohn- und Nichtwohngebäude mit Wohnraum entstanden. Damit zählen etwa 3.500 Wohngebäude als Altbauten.

Nahezu die Hälfte (45,4 %) aller Erlanger Wohngebäude wurden nach 1973 errichtet und nur knapp 9 % davon sind dabei jünger als 2010.

14.453 der 19.717 Wohngebäude (circa 73 %) sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Rund 5.200 Wohngebäude haben drei oder mehr Wohnungen. Hinzu kommen 631 Nichtwohngebäude, überwiegend

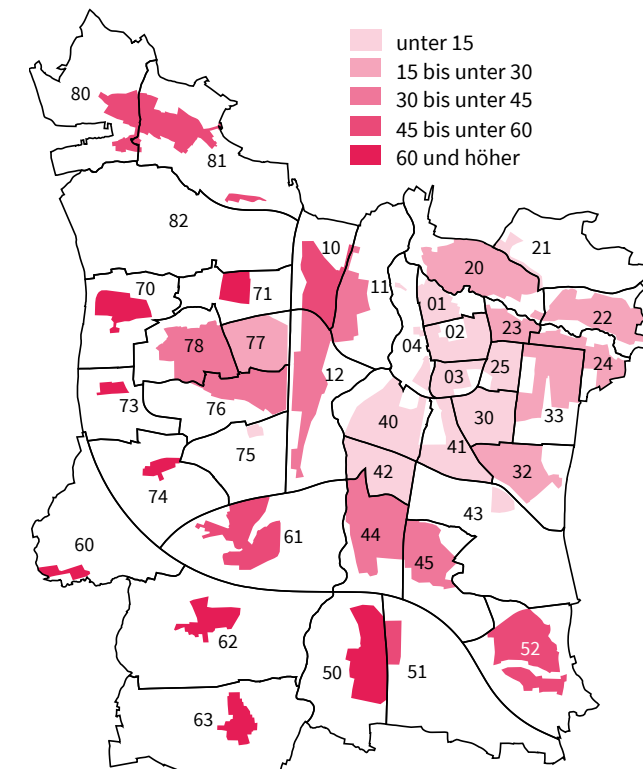


↑ Baualter der Wohn- und Nichtwohngebäude mit Wohnraum in % des Gebäudebestandes am 31.12.2023 (Abbildung 20)

gewerblich genutzte Gebäude (gewerbliche Nutzfläche größer als Wohnfläche) mit Wohnraum, die mindestens eine Wohnung enthalten.

Es befinden sich also circa 25 % der 67.095 Wohnungen in Erlangen in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Allein 17,6 % aller Wohnungen sind Einfamilienhäuser zuzuordnen. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist jedoch in den vergangenen Jahren leicht rückläufig. Zwischen 2018 und 2023 sinkt der Anteil um rund 0,7 %. Mit 50.027 Wohnungen ist der Großteil aller Erlanger Wohnungen Gebäuden mit Geschosswohnungsbau zuzuordnen.

Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern variiert je nach Stadtbezirk sehr stark. Abbildung 21 verdeutlicht, dass besonders in der Innenstadt sowie in den innenstadtnahen Bezirken ein niedrigerer Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzeichnen ist. In den statistischen Bezirken Altstadt (01), der Markgrafenstadt (02), Rathausplatz (03) und Tal (04) sowie Anger (40), Rathenau (41), Schönfeld (42) und Forschungszentrum (43) sind zum Teil Anteile von deutlich unter 10 % zu verzeichnen. Dagegen zeigt sich in den ländlich geprägten statistischen Bezirken wie zu erwarten ein sehr hoher Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (vergleiche Abbildung 21): beispielsweise in Neuses (60), Kriegenbrunn (62), Hüttendorf (63), Kosbach (70), In der Reuth (71), Häusling (72) oder Steudach (74) sind jeweils Anteile zwischen 70 und 86 % zu verzeichnen. In einigen weiteren Ortsteilen ist mehr als jede zweite Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus (unter anderem Deichsendorf, Eltersdorf oder auch Tennenlohe). Hier sind unter anderem zum Teil seit den 1960er Jahren große Einfamilienhausgebiete, teilweise in dichter Reihenhausbauung, entstanden.



↑ Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand und in den statistischen Bezirken am 31.12.2023 (Abbildung 21)

3.2 Wohnflächenversorgung und Belegungsdichte

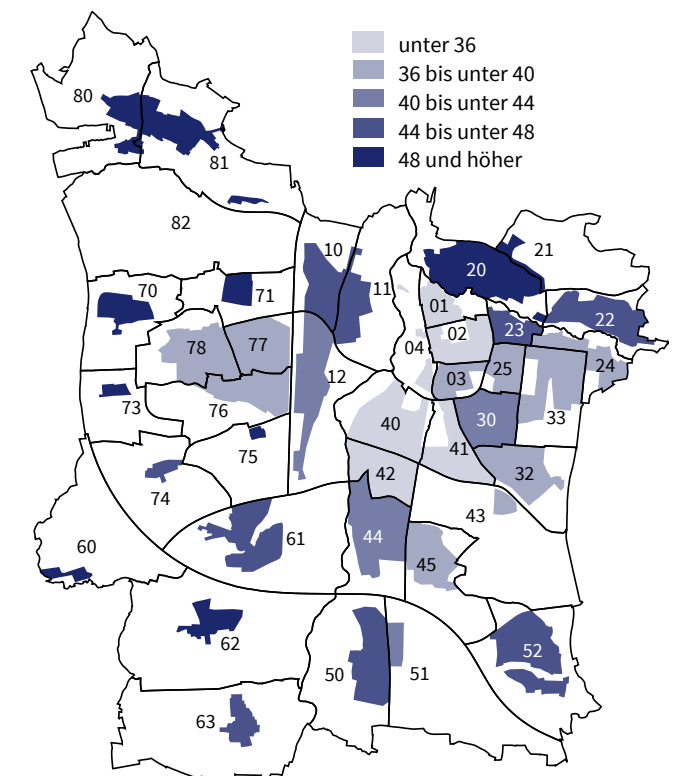
Sinkende Wohnfläche je Einwohner*in

Die Wohnflächenversorgung lag im Jahr 2023 bei 40,7 m² Wohnfläche je Einwohner*in (Haupt- und Nebenwohnsitz). Nachdem die Wohnflächenversorgung in den letzten Jahren einen leichten Anstieg zu verzeichnen hatte, ist sie im Jahr 2023 erstmals wieder niedriger und etwa auf dem Niveau des Jahres 2019 (40,8 m²). Im Jahr 2021 lag die Wohnflächenversorgung noch bei 41,2 m².

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es deutliche Unterschiede bei der Wohnflächenversorgung (siehe Abbildung 22). Die statistischen Bezirke Meilwald (21) und Industriehafen (75) zeigen die höchste Wohnflächenversorgung mit 82,8 beziehungsweise 75,6 m² Wohnfläche je Einwohner*in. Dabei ist jedoch erneut auf die Sonderrolle der beiden

Bezirke mit nur geringem Wohnungsbestand hinzuweisen. Eine Wohnflächenversorgung knapp über 50 m² ist darüber hinaus nur in Neuses (60) und In der Reuth (71) festzustellen. Dies ist unter anderem auf den hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Auch der Burgberg weist mit 49,6 m² eine überdurchschnittliche Wohnflächenversorgung auf.

Eine auffallend unterdurchschnittliche Wohnflächenversorgung zeigt sich besonders in Bezirken, in welchen Ein- und Zweifamilienhäuser nur einen sehr geringen Teil ausmachen. Dazu zählen besonders innerstädtische Bezirke, wie die Altstadt (01), die Markgrafenstadt (02) oder Tal (04), aber auch Bereiche im Erlanger Süden wie in Anger (40), Rathenau (41) oder Schönfeld (42) mit einer Wohnflächenversorgung jeweils zwischen 33,4 und 35,9 m².



↑ Wohnfläche in m² je Einwohner*in (bezogen auf Wohnungen und Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz außerhalb von Heimen) in den statistischen Bezirken am 31.12.2023 (Abbildung 22)

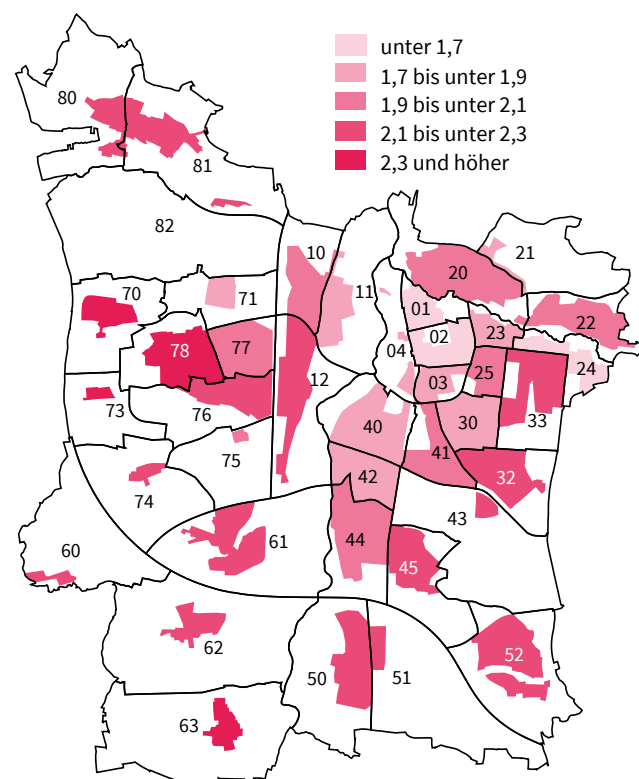
Insbesondere in den genannten südlichen Bezirken ist die Struktur besonders von Mehrfamilienhäusern geprägt.

Leicht steigende Zahl an Einwohnende pro Wohnung

Im Jahr 2023 lebten in Erlangen durchschnittlich 2,0 Einwohnende pro Wohnung. Nachdem die Belegungsdichte seit über 10 Jahren nahezu konstant bei 1,9 lag, steigt sie im Jahr 2023 trotz der leichten Zunahme an Einpersonenhaushalten erstmals um 0,1 Einwohnende pro Wohnung an.

Die niedrigsten Belegungsdichten finden sich mit jeweils 1,7 Einwohnende pro Wohneinheit in den Innenstadtbezirken Altstadt (01) und Markgrafentadt (02) sowie in der Buckenhofer Siedlung (24) und Röthelheim (30). Damit ist der niedrigste Wert im Vergleich zu 2021 deutlich gestiegen (2021: 1,4 Einwohnende pro Wohneinheit in den Bezirken Altstadt (01) und Markgrafentadt (02)).

Überdurchschnittlich hohe Belegungsdichten zwischen 2,3 und 2,6 Einwohnende pro Wohneinheit finden sich unter anderem im Stadtwesten in den Stadtbezirken Hüttendorf (63), Kosbach (70), Häusling (73), Steudach (74) und Büchenbach West (78). In diesen Bezirken ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnbestand sowie der Anteil an Familienhaushalte besonders hoch.



↑ Einwohnende je Wohneinheit (bezogen auf Wohnungen und Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz außerhalb von Heimen) in den statistischen Bezirken am 31.12.2023 (Abbildung 23)

3.3 Baugenehmigungen und Baufertigstellung

Im Jahr 2022 erhielten 457 Wohnungen eine **Baugenehmigung**, im Jahr 2023 waren es 610 Wohnungen. Mit Blick auf die vergangenen Jahre lässt sich feststellen, dass die Zahl der Baugenehmigungen jährlich deutlich schwankt. Eine hohe Anzahl an Baugenehmigungen lässt sich meist mit der Entwicklung eines großen Bauprojektes beziehungsweise Baugebietes in Verbindung bringen. In den letzten 10 Jahren wurden durchschnittlich rund 580 Wohnungen pro Jahr genehmigt.

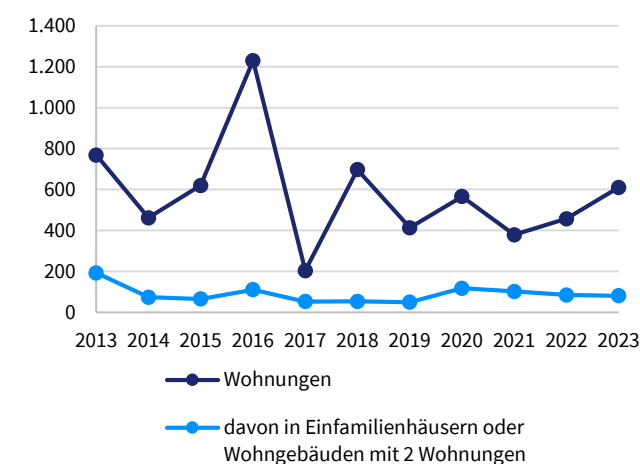
Im Mittel galten dabei jährlich rund 17 % (circa 100 Wohnungen) der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern an den Gebäuden ist jedoch deutlich größer: 2023 waren beispielsweise rund 70 % der genehmigten Gebäude Ein- und Zweifamilienhäuser (74 von 105 genehmigten, neu zu errichtenden Gebäuden). In den vorangegangenen Jahren war der Anteil zum Teil noch höher (Mittel der letzten 10 Jahre bei 72 %).

Der überwiegende Anteil der genehmigten Wohnungen ist auf die Errichtung neuer Mehrfamilien-

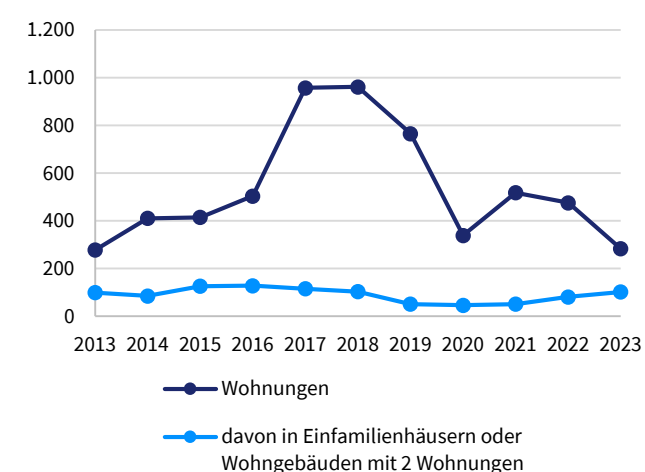
häuser und Geschosswohnungsbauten, also Gebäude mit mehr als drei Wohnungen, zurückzuführen. Im Jahr 2023 wurden dabei in 31 Gebäuden insgesamt 529 Wohnungen genehmigt.

Auch bei den **Baufertigstellungen** zeigen sich im Verlauf der vergangenen Jahre Schwankungen, die auf die Realisierung größerer Bauprojekte zurückzuführen sind. Während im Jahr 2018 knapp 1.000 Wohneinheiten in 128 Gebäuden fertiggestellt wurden, liegen die Zahlen der Wohneinheiten in den darauffolgenden Jahren weit darunter. So wurden in den Jahren 2022 beziehungsweise 2023 476 Wohnungen in 102 Gebäuden beziehungsweise 283 Wohnungen in 126 Gebäuden fertiggestellt. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern liegt in beiden Jahren bei rund 80 % (in Bezug auf die fertiggestellten Gebäude) und liegt damit über dem Mittel der letzten 10 Jahre von 74 %.

Unter den fertiggestellten Wohnungen war im Jahr 2022 ein Anteil von 83 % Geschosswohnungen, im Jahr 2023 lag der Anteil hingegen nur bei 61 %. In den letzten 10 Jahren sind im Mittel jährlich rund 80 % aller fertiggestellten Wohnungen Geschosswohnungsbauten zuzuordnen.



↑ Baugenehmigungen von neuen Wohnungen 2013 bis 2023 (Abbildung 24)



↑ Baufertigstellungen von neuen Wohnungen 2013 bis 2023 (Abbildung 25)

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die jährliche Zahl der Baugenehmigungen im Mittel höher liegt als die Zahl der Baufertigstellungen. Dies liegt zum einen am zeitlichen Verzug zwischen Genehmigung und Fertigstellung. Zum anderen lassen sich die Auswirkungen globaler Krisen allmählich auch im Wohnungsbau feststellen. In den vergangenen Jahren nehmen Bauverantwortliche trotz erteilter Baugenehmigung immer wieder Abstand von einer Realisierung, was unter anderem auf gestiegene Baukosten, hohe Zinsen oder auch die zunehmenden Anforderungen an Neubauten zurückzuführen ist (vergleiche IVD CityReport). Die Wahrscheinlichkeit, dass eine genehmigte Wohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt wird, ist im Vergleich zur Fertigstellung einer genehmigten Wohnung im Geschosswohnungsbau deutlich höher. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bei der Umsetzung dieses Wohnungstyp zum Großteil Wohneigentum für Privatpersonen und / oder Familien gebildet wird. Um unter anderem eine doppelte Finanzierungslast durch Miete und Kredit zu vermeiden, besteht großes Interesse der Bauverantwortlichen an einer zügigen Fertigstellung. Die Errichtung von Geschosswohnungen wird überwiegend durch Investorinnen und Investoren realisiert. Die Wohnungen werden häufig erst während oder nach der Errichtung verkauft oder später vermietet. Aufgrund der erforderlichen finanziellen Vorleistungen der Investorinnen und Investoren ist das Risiko damit deutlich größer.

Insbesondere bei der Entwicklung neuer Quartiere und der Errichtung von Geschosswohnungsbauten in Zusammenarbeit mit Investorinnen und Investoren greift die Stadtverwaltung häufig zum Instrument des städtebaulichen Vertrags. Ziel dieses Vertrags ist es, neben der Koordinierung und Finanzierung auch die Realisierung einer städtebaulichen Maßnahme zu forcieren. Das heißt, es werden Zielbindungen mit privaten Investorinnen und Investoren vereinbart, wie beispielsweise die Realisierung von Projekten innerhalb einer bestimmten Anzahl von Jahren.

Während sich die oben genannten Zahlen der Baugenehmigungen ausschließlich auf die Errichtung neuer Gebäude und damit neuer Wohnungen beziehen, sind bei den Baufertigstellungen darüber hinaus auch Maßnahmen an Bestandsgebäuden enthalten. Dort entstehen jährlich zusätzliche Wohnungen durch Umbaumaßnahmen, wie beispielsweise durch Aufstockungen oder den Ausbau von Dachgeschossen.

Zudem werden jährlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden genehmigt und fertiggestellt. Aufgrund der sehr geringen Anzahl sind diese im vorliegenden Bericht zu vernachlässigen.

3.4 Leerstand

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 eingeschätzt. Ein Wohnungsleerstand ist in Erlangen in der Regel kurzfristig, zum Beispiel aufgrund eines Mieterwechsels, einer Renovierung des Wohnraums oder einer Sanierung des Wohngebäudes. Diese sogenannte Fluktuationsreserve ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich.

Der Wohnungsleerstand in der Stadt Erlangen wird statistisch nicht erfasst. Bei der häufig angewandten Methode der Nutzung von Versorgerdaten wird beispielsweise davon ausgegangen, dass bei ausbleibendem Strom- und Wasserverbrauch über einen gewissen Zeitraum ein Wohnungsleerstand vorliegt. Datenschutzrechtliche Vorgaben und die Abhängigkeit von Dritten bei der Erfassung der Daten erschweren die Verlässlichkeit und auch die Vollständigkeit der Ergebnisse.



4. Wohnungsmarkt

Erlangen gilt als attraktiver Wohnort, nicht zuletzt aufgrund eines hohen, attraktiven Arbeitsplatzangebotes bei zum Teil international agierenden Unternehmen und Institutionen. Aufgrund der hohen Arbeitsplatzzentralität von 1,8 (Stichtag 30.06.2023) ist davon auszugehen, dass viele in Erlangen beschäftigte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer auf den örtlichen Wohnungsmarkt drängen.

Das anhaltende Wachstum der Bevölkerung und der Haushaltszahlen, insbesondere der Trend zur Zunahme an Einpersonenhaushalten, sind unter anderem Gründe für eine anhaltend sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in Erlangen. Gleichzeitig lassen sich auch Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt feststellen. Aufgrund von gestiegenen Finanzierungskosten bei einem Immobilienkauf verändert sich der Eigentümermarkt. Potenzielle Kaufinteressierte finden sich als Mietinteressierte auf dem Mietwohnungsmarkt wieder, wodurch sich ein zusätzlicher Druck bei der Nachfrage an Mietobjekte bemerkbar macht.

Trotz hoher Zahlen an Baugenehmigungen und -fertigstellungen reicht das Wohnungsangebot in Erlangen nicht aus; die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich. Dies schlägt sich vor allem bei der Preisgestaltung nieder – sowohl beim Mietwohnungs- als auch beim Eigentumsmarkt.

Bei der Erfassung der Anzahl an Wohnungen (siehe Kapitel 3.1) wird nicht zwischen Mietwohnungen und selbstgenutztem Eigentum unterschieden. Demnach können in den nachfolgenden Kapiteln 4.1 und 4.2 keine statistischen Zahlen dazu genannt oder die Entwicklung dargestellt werden.



Arbeitsplatzzentralität

Die Arbeitsplatzzentralität spiegelt das Verhältnis von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort wieder. Bei einem Wert über 1 ist davon auszugehen, dass Erlangen für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte eine höhere Bedeutung als Arbeitsort denn als Wohnort einnimmt.

4.1 Mietwohnungsmarkt

Die Mietpreise sind in Erlangen jahrelang deutlich gestiegen und das Niveau ist im regionalen und bayernweiten Vergleich sehr hoch. Der Erlanger Mietspiegel gibt einen Überblick über die Mieten jeweils vergleichbarer Wohnungen. Im Zuge der Fortschreibung im Jahr 2023 erfolgte unter der Annahme verschiedener Kriterien die Schätzung, dass insgesamt rund 38.300 Haushalte in freifinanzierten Mietwohnungen leben.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Erlangen liegt im Jahr 2023 bei 9,07 € / m² Wohnfläche. Innerhalb der letzten 10 Jahre (2013 bis 2023) ist die Durchschnittsmiete damit um mehr als 23 % gestiegen. Von 2021 auf 2023 ist die Durchschnittsmiete allein um knapp 4 % gestiegen. Das Mietpreinsniveau unterscheidet sich in den Bezirken erheblich (vergleiche Abbildung 26).

Überdurchschnittlich hohe beziehungsweise die teuersten Mietpreise sind nach wie vor in der Innenstadt zu bezahlen. In den Bezirken Altstadt (01), Markgrafenstadt (02) und Rathausplatz (03) zeigen sich Abweichungen von über 20 % gegenüber dem gesamtstädtischen Mietpreisdurchschnitt; in der Markgrafenstadt sind es sogar knapp 35 %. Im Vergleich zum Jahr 2021 liegt die Abweichung damit auch deutlich über den Ergebnissen des Mietspiegel 2021. Gründe liegen dabei zum einen in der zentralen Lage. Zum anderen ist durch eine hohe Anzahl an kleineren Wohnungen die



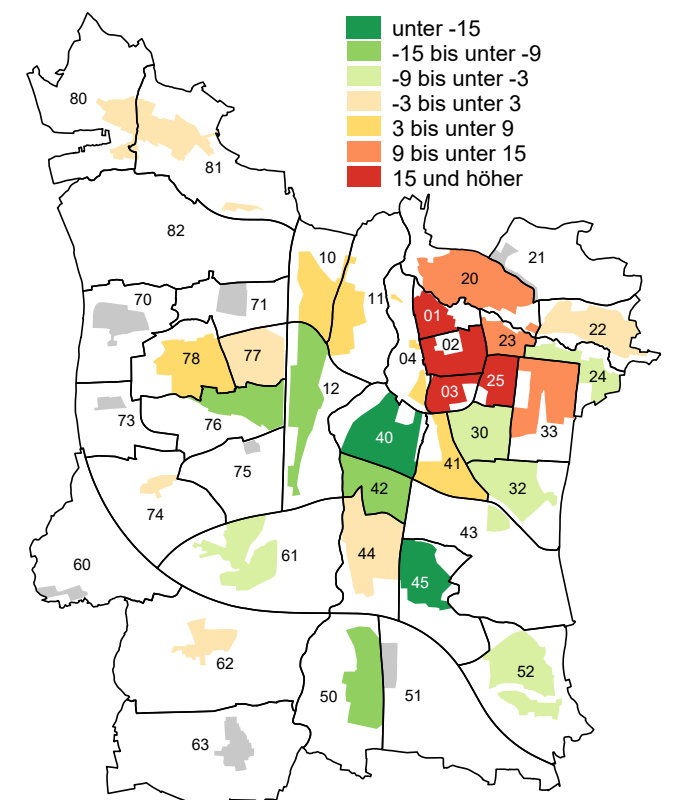
Erlanger Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Der Mietspiegel ergibt sich aus einer Stichproben-Befragung der Erlanger Mieterhaushalte. Er bezieht sich auf den freifinanzierten Wohnungsbau. Nicht enthalten sind Sozialwohnungen, Wohngelegenheiten in Heimen, möblierte Wohnungen, kurzfristige Mietverhältnisse sowie Einzelzimmer in Wohnungen. Er dient nicht als Preisfestsetzung, sondern vielmehr der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese beinhaltet nur die reine Nettokaltmiete in € / m², das heißt die sogenannten „Betriebs- oder Nebenkosten“ sind in ihr nicht enthalten. Über die rechtliche Zulässigkeit eines Mieterhöhungsverlangens oder die rechtliche Zulässigkeit der Miethöhe bei Wiedervermietungen trifft er keine Aussage. Er wird in der Regel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst. (siehe <https://erlangen.de/mietspiegel>)

Gesamtmiete (inklusive Nebenkosten) oft geringer, die Nettokaltmiete pro m² Wohnraum dabei aber zum Teil deutlich höher.

Auch in den nach Norden und Osten an die Innenstadt angrenzenden statistischen Bezirken Burgberg (20), Loewenich (23), Stubenloh (25) und Röthelheimpark (33) liegen die Mieten deutlich über dem Durchschnitt mit Abweichungen zwischen 11 und 18 %. In diesen Bereichen ist durch einen erhöhten Anteil an Einfamilien- und Zweifamilienhäuser die Wohnflächenversorgung pro Person deutlich höher, was sich in Verbindung mit den Lagefaktoren ebenso im Mietpreis widerspiegelt.

In den statistischen Bezirken Anger (40) und Bierlach (45) liegen die Mieten laut Mietspiegel 2023 18 % beziehungsweise über 20 % unterhalb des gesamtstädtischen Mietpreisdurchschnitts; demnach finden



↑ Abweichung der durchschnittlichen Wohnungsmieten in den Bezirken vom gesamtstädtischen Durchschnitt (nach Mietspiegel 2023) (Abbildung 26)

sich hier die günstigsten Mieten in Erlangen. Neben Lagefaktoren ist dies mit dem hohen Anteil an Geschosswohnungen, zum Teil in Wohnhochhäusern, zu begründen. Viele der Wohngebäude haben einfach ausgestattete Wohnungen mittlerer Größe. Auch die Bezirke Steinforst (12), Schönfeld (42), Eltersdorf (50) und Büchenbach Dorf (76) sind von Mieten deutlich unter dem Durchschnitt (Abweichungen zwischen 9 und 15 %) gekennzeichnet.

Der CityReport des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) unterscheidet zudem durchschnittliche Mietpreise von Mietwohnungen und vermieteten Häusern. Laut IVD lag die durchschnittliche Miete für Wohnungen mit gutem Wohnwert in Erlangen im Frühjahr 2023 für Altbauobjekte bei 13,10 €/m², für Bestandsobjekte bei 13,40 €/m² und für Neubauprojekte bei 13,60 €/m². Gegenüber dem Vorjahr sind jeweils Preissteigerungen zwischen 1,5 und 3,1 % festzustellen. Ähnliche Preissteigerungen zeigen sich auch bei der Vermietung von Häusern (unterschieden in Doppel- und Reihenhäusern jeweils im Bestand und im Neubau). *

* In die Erhebung des IVD fließen nur neu abgeschlossene Mietverträge und von Maklerinnen und Maklern vermittelte Mietwohnungen ein. So bleiben die Mietpreise der Wohnungen von Wohnungsbau- und Baugesellschaften außen vor, was zur Angabe höherer Preise führt.

GEWOBAU als größter Wohnungsanbieter

Mit 8.845 Wohnungen im Jahr 2023 gehören 13,1 % des Gesamtbestandes der Wohnungen in Erlangen der GEWOBAU Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH. Davon sind 2.784 Wohnungen öffentlich gefördert. Mehr als 80 % aller staatlich geförderten Mietwohnungen in Erlangen sind damit im Eigentum der GEWOBAU Erlangen. Mit 4.175 Wohnungen ist annähernd die Hälfte des Wohnungsbestandes der GEWOBAU Erlangen vergabegebunden.

Mit ihrem großen Wohnungsbestand übernimmt die GEWOBAU eine wichtige und gestaltende Rolle bei der Sicherstellung der Wohnraumversorgung in Erlangen. Die Durchschnittsmieten der Wohnungen der GEWOBAU Erlangen liegen aktuell bei 6,14 €/m² Kaltmiete (2022: 5,98 €) und damit unterhalb der Kosten, die zum Beispiel für Beziehende von Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung bezahlt werden. Die Wohnungen sind damit für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar. Dies zeigt auch die nahezu erreichte Vollvermietung. Im Jahr 2023 betrug die Leerstandsquote im Bestand der GEWOBAU 1,01 %. Zum 31.12.2023 standen insgesamt 76 Wohnungen kurzfristig leer. Darüber hinaus stehen weitere 159 Wohnungen aus strategischen Gründen leer, die unter anderem saniert werden sollen oder für die Umsetzung bei Sanierungen vorgehalten sind. Bei der GEWOBAU waren 3.130 Wohnungssuchende vorgemerkt. Der Anteil der Mietenden, die Transfereinkommen beziehen, lag 2023 bei Neuvermietungen bei 27 %. Rund 52 % der Mietenden der GEWOBAU Erlangen sind ausländische oder ausgesiedelte Personen. Die Siedlungen der GEWOBAU sind damit wichtige Orte der Integration.

In den Geschäftsjahren 2022 und 2023 wurden insgesamt 92 Wohnungen durch die GEWOBAU neugebaut, davon ein Anteil von 78,3 % durch Aufstockung bestehender Gebäude. Darüber hinaus wurden in den Jahren 2022 und 2023 insgesamt 86 Wohnungen saniert. Angesichts der Energiepreissteigerungen liegt das Hauptaugenmerk der GEWOBAU Erlangen derzeit auf einer energieeffizienten

und klimafreundlichen Bestandssanierung. Mitte 2022 startete die GEWOBAU in den Quartieren Erlangen-Süd und Erlangen-Bruck mit der Umsetzung von Pilotprojekten zur Sanierung nach dem sogenannten „Energiesprong“-Prinzip. Damit unterstützt die GEWOBAU die Klimaziele der Stadt Erlangen. Im Jahr 2022 wurden dadurch bereits 122 Wohnungen saniert; 2023 folgten 157 Wohnungen.

Um dem großen Mangel an Wohnraum für Personen mit geringerem Einkommen weiterhin entgegenzuwirken, sieht der Wirtschaftsplan 2023 bis 2027 der GEWOBAU den Neubau von weiteren circa 450 Wohnungen inklusive Nachverdichtungen vor. Die Hälfte befindet sich bereits im Bau. Bei den Planungen soll außerdem berücksichtigt werden, dass die Wohnqualität im Wohnumfeld der betroffenen Wohngebiete verbessert wird und damit auch das Miteinander der Mietenden langfristig gesteigert werden kann.

Regionalvergleich

Wenngleich sich auch in den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth eine ähnliche Entwicklung der steigenden Nachfrage verbunden mit steigenden Preisen zeigt, weist Erlangen im Vergleich die höchsten durchschnittlichen Mietpreise auf. Der IVD City Report zeigt auf, dass in Nürnberg und Fürth

die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand bei 11,30 €/m² beziehungsweise 10,60 €/m² (Erlangen: 13,40 €/m²). Somit sind die Mietpreise in Nürnberg um mehr als 15 % und in Fürth über 20 % günstiger als in Erlangen. Im bayernweiten Vergleich der durchschnittlichen Mieten für Wohnungen im Bestand bei Groß- und Mittelstädten liegt Erlangen auf Platz 2 der höchsten Mietpreise. Platz 1 nimmt nach wie vor München mit deutlich höheren Mietpreisen von durchschnittlich 18,70 €/m².

4.2 Wohneigentumsmarkt

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum spiegelt sich in den letzten Jahren auch bei Wohneigentum und somit auf dem Immobilienmarkt wieder.

Laut IVD CityReport Erlangen gehören auch die Kaufpreise von Wohnimmobilien in Erlangen zu den höchsten in Bayern; die Stadt München ist nach wie vor Spitzenreiter. Auch im regionalen Vergleich zu Nürnberg und Fürth weist Erlangen, je nach Teilmarkt, meist die deutlich höheren Preise auf.

Die hohe Nachfrage bei einem gleichzeitig knappen Angebot an Wohnraum führte in der Vergangenheit zu stetig ansteigenden Preisen. In den Jahren 2022 und 2023 war der Immobilienmarkt in Erlangen jedoch in Gänze nicht mehr so lebendig wie in den Jahren davor. Die Gründe dafür sind vielseitig und die Folge landesweiter bis hin zu globaler Veränderungen: beispielhaft genannt seien gestiegene Finanzierungskosten, restriktive Kreditvergaben, hohe Inflation, Unsicherheiten und Auswirkungen auf Bau- und Materialkosten durch unter anderem den Ukrainekrieg oder die Corona-Pandemie. Hinzu kommt ein selektiveres und preisbewussteres Verhalten von Kaufinteressierten. Demnach wird unter anderem der energetische Zustand einer Kaufimmobilie zunehmend relevanter: Immobilien mit niedrigerem Energiekennwert sind demnach deutlich gefragter als unsanierte Objekte.



Energiesprong-Prinzip

Das „Energiesprong“-Prinzip beschreibt die serielle Sanierung von Gebäuden. „Es handelt sich um energetische Gebäudesanierungen, bei denen Prozesse standardisiert und digitalisiert sind sowie außerhalb der Baustelle modular vorgefertigte Elemente eingesetzt werden. Diese Elemente umfassen gedämmte Fassaden, (PV-) Dächer und Haustechnikmodule.“ (Quelle: <https://www.energiesprong.de>)

Die Veränderungen auf dem Kaufmarkt lassen sich an verschiedenen Indikatoren des Immobilienmarktes ablesen. Für die Führung der Kaufpreissammlung aller getätigter Grundstücks- und Immobilienkaufverträge sind die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen verantwortlich. Diese wurden als unabhängige Beobachtung des Immobilienmarktes vom Gesetzgeber ins Leben gerufen. Im Folgenden werden zentrale Auswertungen aus der Kaufpreissammlung – bezogen auf Wohnbauland und Wohnimmobilien – in Erlangen dargestellt.

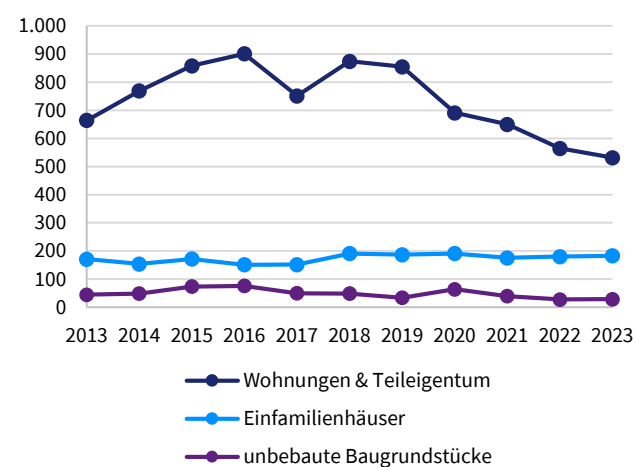


Ausführliche Informationen über das Immobilienmarktgeschehen der Stadt Erlangen liefert der Immobilienmarktbericht Erlangen 2023. Die Berichte werden durch die Geschäftsstelle Gutachterausschuss der Stadt Erlangen erarbeitet und können über das Bodenrichtwertinformationssystem <https://www.boris-bayern.de/> erworben werden.

Vertragszahlen und Geldumsätze

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses sind in den letzten 10 Jahren pro Jahr im Durchschnitt bei 174 Einfamilienhäusern, 745 Wohnungen und Teileigentum und 49 unbebauten Grundstücken Vertragsaktionen durchgeführt worden. Während sich die Vertragszahlen von Einfamilienhäusern und unbebauten Baugrundstücken stabil halten, sind die Vertragszahlen von Wohnungen und Teileigentum seit 2018 rückläufig beziehungsweise stetig sinkend (vergleiche Abbildung 27).

Die Entwicklung der Vertragszahlen und somit die Verkäufe von Baugrundstücken für individuelle Wohnbebauung und Geschosswohnungsbau sind anhaltend sehr niedrig. Die Verkäufe für Wohnungen und Teileigentums sind auf einem Niedrigstand angekommen. Da weiterhin im Stadtgebiet keine



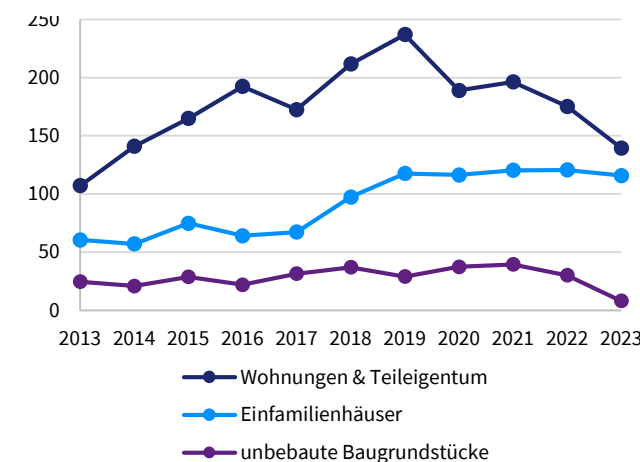
↑ Vertragszahlen nach Immobiliengruppe 2013 bis 2023 (Abbildung 27)

großflächigen Baulandflächen mehr in der Vermarktung stehen, besteht eine anhaltende Angebotsknappheit. Im Wesentlichen finden der individuelle Wohnungsbau und der Geschosswohnungsbau nach wie vor auf Baulücken oder durch Umnutzung von Bestandsgrundstücken statt. Im Bestand werden immer mehr Geschosswohnungsbauten aufgestockt.

In den letzten 10 Jahren wurden jährlich rund 95 Mio. € für Einfamilienhäuser, 182 Mio. € für Wohnungen und Teileigentum und 28 Mio. € für unbebaute Baugrundstücke umgesetzt. Der Verlauf der Geldumsätze zeigt sich bei Wohnungen und Teileigentum ähnlich dem der Vertragszahlen.

Ein deutlicher Unterschied liegt allerdings im Jahr 2019: in diesem Jahr erreichte der Umsatz durch Wohnungen und Teileigentum seinen Höchststand. Während die Geldumsätze bei Wohnungen und Teileigentum von 2013 auf 2023 um 30 % gestiegen sind, sind die Vertragszahlen um 20 % zurück gegangen.

Noch deutlicher wird es beim Vergleich von Geldumsatz und Vertragszahlen bei Einfamilienhäusern: Während die Vertragszahlen sich nahezu auf gleichbleibendem Niveau zwischen 2013 und 2023



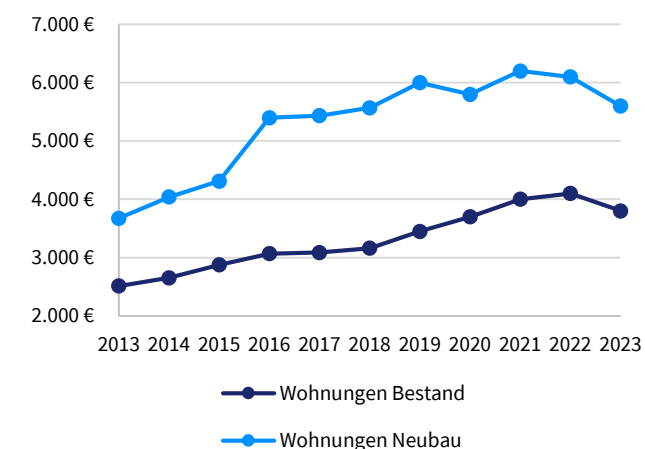
↑ Geldumsätze nach Immobiliengruppe 2013 bis 2023 in Mio. Euro (Abbildung 28)

bewegen, hat sich der Geldumsatz von 2013 auf 2023 nahezu verdoppelt. Der Wert von Einfamilienhäusern ist damit deutlich erhöht und seit einem erheblichen Anstieg zwischen 2017 und 2019 inzwischen auf in etwa gleichbleibendem Niveau.

Auffallend sind zudem die rückläufigen Umsätze bei unbebauten Grundstücken. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass eine ungewöhnliche Zurückhaltung der Bauträgerinnen und Bauträger bei der Bevorratung mit Grundstücken (unter anderem aus oben genannten Gründen) festzustellen ist.

Preisentwicklung

Die Preise von Wohnungen, sowohl im Bestand als auch im Neubau, sind seit dem Jahr 2013 um jeweils mehr als 50 % gestiegen, wenngleich in beiden Bereichen seit 2021 beziehungsweise 2022 ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist. Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses kostete eine Bestandswohnung mit rund 80 m² Wohnfläche (Spanne von 70 bis 90 m²) im Jahr 2023 circa 3.800 € / m² Wohnfläche. Für eine vergleichbare Wohnung im Neubau wurden im Jahr 2023 in Erlangen rund 5.600 € / m² Wohnfläche bezahlt. Damit liegen die Kosten circa 7 bis 8 % unterhalb der Preise des Jahres 2021.



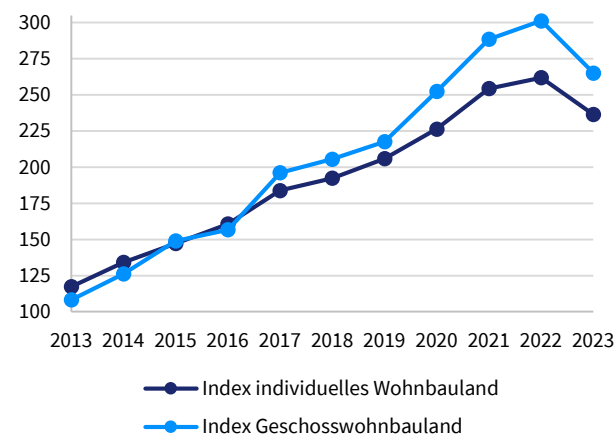
↑ Preisentwicklung Wohnungen 2013 bis 2023 (Kaufpreis pro m² Wohnfläche) (Abbildung 29)



Nachdem der **Bodenpreisindex** für individuelles Wohnbauland (Ein- bis Zweifamilienhäuser) und Geschosswohnbauland bis zu den 2010er Jahren sehr stabil war, ist seitdem ein enormer Preisanstieg zu verzeichnen. Individuelles Wohnbauland ist von 2013 auf 2022 um das 2,2-fache gestiegen; das Geschosswohnbauland sogar um das 2,8-fache. In den vergangenen beiden Jahren, zwischen 2022 und 2023, ist erstmals seit den 2010er Jahren eine rückläufige Entwicklung des Indexes zu verzeichnen.

Nach der Bodenrichtwertkarte der Stadt Erlangen hatte im Jahr 2023 ein Baugrundstück für Geschosswohnungsbau in guter Lage einen Wert von 1.210 bis 1.370 €/m² und ein Baugrundstück für Ein- bis Zweifamilienhausbau in guter Lage einen Wert von 950 bis 1.490 €/m². Im Vergleich zu den Bodenrichtwerten für das Jahr 2021 sind die Werte um circa 10 bis 15 % erneut angestiegen.

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



↑ Bodenpreisindex 2013 bis 2023 (Abbildung 30)



Bodenpreisindex

Die Bodenpreisindexreihe leitet sich aus der Entwicklung der Bodenrichtwerte ab und drückt das Verhältnis von durchschnittlichen Bodenpreisen zu unterschiedlichen Zeitpunkten zum durchschnittlichen Bodenpreis eines Basiszeitpunktes aus. In Erlangen ist dieser Basiszeitpunkt für die Berechnung das Jahr 2000. Dem Basisjahr wird die Indexzahl 100 zugeordnet.



4.3 Teilbereiche des Wohnungsmarktes

4.3.1 Studentisches Wohnen

Die Friedrich-Alexander-Universität zählt zu den 15 größten Universitäten in Deutschland und macht Erlangen zur Universitätsstadt. Am Standort Erlangen sind im Jahr 2023 rund 29.700 Studierende eingeschrieben. Nachdem die Studierendenzahl zwischen 2015 und 2021 von rund 30.300 auf 28.332 stetig leicht gesunken ist, ist in den Jahren 2022 und 2023 ein erneuter Anstieg zu verzeichnen.

Die hohe Anzahl an Studierenden im Verhältnis zur Einwohnerzahl von Erlangen beeinflusst den Wohnungsmarkt in verschiedener Hinsicht. Die Studierenden tragen zu einer sehr hohen Wohnraumnachfrage bei, insbesondere zu Semesterbeginn. Zudem bestehen spezielle Ansprüche an den Wohnraum selbst. Es ist außerdem anzunehmen, dass der Erlanger Wohnungsmarkt durch die zeitlich begrenzte Studienzeit einer höheren Fluktuation unterliegt als in Städten mit niedrigeren Studierendenzahlen.

Im Jahr 2023 bieten in Erlangen mehr als 50 Wohnheime für mehr als 3.000 Studierenden einen Wohnplatz. Damit leben rund 10 % der eingeschriebenen Studierenden in Wohnheimen. 12 Einrichtungen mit insgesamt 2.148 Wohnheimplätzen werden dabei vom Studierendenwerk Erlangen-Nürnberg betreut.

Darüber hinaus stehen freifinanzierte oder öffentlich geförderte Studentenappartements und Mikroappartements zur Verfügung. In den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl an Wohnräumen für Studierende in Innenstadtnähe oder an verkehrsgünstig gelegenen Standorten geschaffen. Für Projektentwicklerinnen und -entwickler ist der Bau von Studierendenappartements nicht nur aufgrund

von Fördermöglichkeiten, sondern auch aufgrund einer niedrigen Stellplatzquote interessant. Zuletzt startete im Jahr 2023 die Umsetzung des Quartiers Sieboldstraße, bei dem unter anderem 277 Studierendenwohnungen realisiert werden.

Je nach Wohnraumbedarf stehen die Studierenden auf dem freien Wohnungsmarkt in Konkurrenz zu weiteren Wohnungssuchenden. Während sie bei kleineren Wohnungen mit finanziell besser gestellten Wohnungssuchenden konkurrieren, kann es bei einem Zusammenschluss zu einer Wohngemeinschaft auch dazu kommen, dass die für Wohnen zur Verfügung stehenden Mittel aller Mitbewohnenden die finanzielle Obergrenze für Wohnkosten von Familienhaushalten mittleren Einkommens übersteigen.

4.3.2 Wohnen im Alter

Die Altersphasen der Menschen in Deutschland dehnen sich aufgrund der steigenden Lebenserwartung immer weiter aus. Dabei wird die Lebensweise älterer Menschen immer vielfältiger. Ältere Men-



schen können daher nicht mehr als einheitliche Gruppe wahrgenommen werden.

In Erlangen leben im Jahr 2023 rund 21.600 Menschen im Alter von 65 Jahren und älter. Der Anteil von knapp über 18 % dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung Erlangens hat sich in den letzten Jahren stabilisiert. Eine ähnliche Stabilisierung der Werte zeigt sich auch bei der Verteilung innerhalb der Gruppe: rund zwei Drittel dieser Altersgruppe sind zwischen 65 und 80 Jahre, ein Drittel ist 80 Jahre und älter.

Der überwiegende Anteil dieser Personengruppe wohnt in Einpersonenhaushalten (circa 33 %) und Paarhaushalten (circa 55 %). Bei Personen im Alter von 65 bis 80 Jahre sind es mehr als 90 %, die den beiden Haushaltstypen zugeordnet werden können. Bei Personen im Alter von 80 Jahre und älter sind es dagegen nur 80 %; weitere 13,5 % leben dafür in Heimen. Bei den 65 bis 80-Jährigen sind es dagegen nur 2 %. Der deutlich höhere Anteil der 80-Jährigen und älteren Personen, die in Heimen leben, zeigt, dass die Hilfebedürftigkeit generell mit zunehmendem Alter steigt.

Die kleinräumige Bevölkerungsprognose der Stadt Erlangen geht davon aus, dass mit Anstieg der Gesamtbevölkerung ein erheblicher Anstieg der Personen über 65 Jahren einhergeht: Die Prognose berechnet auf Basis des Jahres 2022 einen Anstieg von 38 % dieser Altersgruppe bis zum Jahr 2038; allein die Personengruppe, die 80 Jahre und älter ist, wird um 7 % zunehmen. Die bedarfsgerechte Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum bleibt damit eine wichtige Aufgabe.

Wohnen zu Hause

Eine wachsende Anzahl von Seniorinnen und Senioren zeichnet sich durch eine eigenständige Lebensführung bis ins hohe Alter aus. Viele haben den Wunsch, möglichst lange zu Hause wohnen zu bleiben. Für Seniorinnen und Senioren gibt es private und öffentliche Angebote und Dienstleistun-

gen, die sie dabei unterstützen, wie zum Beispiel ambulante Pflegedienstleistungen, Hausnotruf oder Essen auf Rädern. Auch die Wohnungswirtschaft stellt sich auf eine immer älter werdende Mieterschaft ein. So bieten öffentliche und private Wohnungsunternehmen in Erlangen zusätzlich Sozialleistungen an, die ihren Mietenden das Bleiben in der angestammten Wohnung ermöglichen. In verschiedenen Stadtteilen in Erlangen bestehen quartiersorientierte Angebote für ältere Menschen. Diese fördern die Gemeinschaft von Seniorinnen und Senioren und unterstützen diese bei Bedarf, geeignete Hilfen zu finden.

Barrierefreiheit

Neben der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum wird auch die Barrierefreiheit von Wohnungen zunehmend an Bedeutung gewinnen. Damit werden häufig bauliche Maßnahmen an Wohngebäuden und Wohnungen erforderlich, um ein möglichst langes Wohnen im gewohnten zu Hause zu gewähren.

Auch auf staatlicher und städtischer Ebene wurde die hohe Relevanz des Themas 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. Im kommunalen Kontext ist unter anderem bei der Vermarktung von städtischen Grundstücken für den Wohnungsbau in der Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II der vorgesehene Anteil an barrierefreien Wohnungen regelmäßig ein wichtiges Kriterium bei der Grundstücksvergabe.



Betreutes Wohnen und Pflege(heim)plätze

Ist ein vollständig selbstständiges Wohnen zu Hause nicht mehr möglich, stehen Plätze neben ambulanter Versorgung in der stationären und teilstationären Pflege in Erlangen zur Verfügung.

Im Jahr 2023 gab es in Erlangen 702 Plätze für betreutes Wohnen in insgesamt neun freifinanzierten Seniorenwohnanlagen. Diese umfassen sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen. Viele der Anlagen sind an ein Pflegeheim angegliedert. Die größte Anlage ist mit über 400 Plätzen der Wohnstift Rathsberg.

Vollstationäre Pflegeplätze gab es 2023 insgesamt 1.185 sowie sieben ganzjährig verfügbare Kurzzeitpflegeplätze in 12 über das Stadtgebiet verteilte Pflegeeinrichtungen. Hinzu kommen 43 Tagespflegeplätze in zwei Anlagen, sechs sogenannte eingestreute Tagespflegeplätze sowie zwei Demenz-Wohngemeinschaften mit insgesamt 22 Plätzen.

Die Anzahl der Plätze für betreutes Wohnen und in Pflegeeinrichtungen hat sich in den vergangenen Jahren nur geringfügig verändert. Die Nachfrage nach Pflegeplätzen ist jedoch sehr groß, insbesondere bei Seniorinnen und Senioren, und wird sich aufgrund der Alterung der Gesellschaft voraussichtlich auch weiter erhöhen. Die Pflegeplatzbörse der Stadt Erlangen und des Landkreises Erlangen-Höchstadt (www.pflegeplatzboerse-erlangen.de) informiert über freie Plätze in der stationären und teilstationären Pflege sowie im betreuten Wohnen.

Die Anzahl der Plätze in der stationären und teilstationären Pflege wird neben der ambulanten Pflege im Rahmen der regelmäßigen Fortschreibung der Bedarfsermittlung erhoben. Neben der Bestandsaufnahme wird auch eine Bedarfsprognose erstellt. Die letzte Pflegebedarfsermittlung zum Stand Ende 2019 wird im Jahr 2024 aktualisiert. Seit März 2023 besteht hierfür eine

Bayerische Handlungsleitlinie zur Bedarfsermittlung in der Langzeitpflege, die vom Bayerischen Landesamt für Pflege beziehungsweise vom Bayerischen Landesamt für Statistik herausgegeben wurde.

4.3.3 Wohnungsnotfälle

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

Verfügungswohnungen

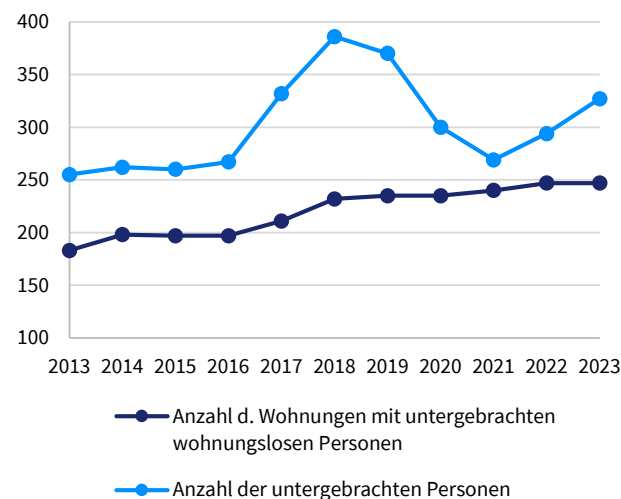
Wohnungslose Menschen werden durch Verfügung der Obdachlosenbehörde untergebracht. Die ordnungsrechtliche Unterbringung kann hierbei in kommunalen Obdachlosenunterkünften, anderen Notunterkünften oder zweckbestimmten Normalwohnungen erfolgen.

Die Gesamtheit aller für obdachlose Personen zur Verfügung stehenden Unterkünfte umfasst 415 Zimmer. Davon sind fünf Notzimmer für eine kurzzeitige Notunterbringung durch Polizei oder Stadt vorgehalten. Diese sind mit Stockbetten für je zwei Personen ausgestattet. 35 Zimmer für Einzelpersonen ermöglichen eine Unterbringung mit wohnheimartigem Charakter. Die restlichen Zimmer teilen sich in Wohnungen unterschiedlicher Größe auf (1- bis 6-Zimmer-Wohnungen), welche sich grundsätzlich auf Sozialwohnungsniveau befinden. Hier können Einzelpersonen in Wohngemeinschaften untergebracht werden oder Familienkonstellationen.

Die Zahl der rechtlich untergebrachten obdachlosen Menschen unterliegt starken Schwankungen und entspricht den statistischen Durchschnittswerten der Bundesrepublik Deutschland.

Seit 2022 müssen entsprechend des Wohnungslosenberichterstattungs-Gesetzes (WoBerichtsG) jährlich statistische Daten zur Wohnungslosigkeit nach vorgegebenen Kriterien an das statistische Bundesamt übermittelt werden. Der vorgegebene Stichtag hierfür ist jeweils der 31.01. Demnach waren zum 31.01.2024 insgesamt 327 Menschen ordnungsrechtlich untergebracht (zum 31.01.2023: 294 Menschen).

Die Zuweisung in eine Verfügungswohnung ist grundsätzlich als temporär anzusehen, um eine akute Notlage abzuwenden. Um verfestigte Wohnungslosigkeit zu vermeiden, werden zeitlich befristete Bescheide ausgestellt und die Haushalte aktiv aufgefordert, einen Antrag auf eine geförderte Wohnung zu stellen. Diese Anträge erhalten in der Bearbeitung hohe Dringlichkeit.



↑ Untergebrachte wohnungslose Personen in Erlangen von 2013 bis 2023 (Abbildung 31)

Sozialpädagogischer Dienst

Der sozialpädagogische Dienst ist in zwei Tätigkeitsbereiche unterteilt.

Im Bereich der Prävention wird versucht, vorbeugend Wohnungslosigkeit zu verhindern und wohnungserhaltend zu arbeiten. Unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind Menschen, die zum Beispiel eine Kündigung, eine Räumungsklage oder eine Zwangsräumung aufgrund von Mietschulden erhalten haben. Der Verlust der Wohnung kann aber auch mit sozialen Schwierigkeiten (Wohnverhalten) verbunden sein.

Bewohnerberatung in den Verfügungswohnungen hat das Ziel, die Menschen wieder in einen eigenen, mit einem Mietvertrag gesicherten Wohnraum zu vermitteln. Bei der Beratung stehen Themen wie finanzielle Sicherheit oder Gesundheit im Vordergrund. Im Rahmen der Bewohnerberatung wurden im Jahr 2023 über 231 Menschen betreut.

Die Arbeit des Sozialpädagogischen Dienstes ist ein wesentlicher Arbeitsschwerpunkt des Sozialamtes der Stadt Erlangen.

Räumungsklagen

Im Jahr 2023 sind der Stadt 92 Räumungsklagen bekannt geworden. Das bedeutet eine erhebliche Zunahme um 35 % (2022: 68 Räumungsklagen). Betroffen sind zu 60 % alleinstehende, männliche Personen. Mehr als drei Viertel der von Räumungsklagen betroffenen Personen sind zwischen 25 und 54 Jahre alt. Der Sozialpädagogische Dienst versucht Räumungsklagen zu verhindern (zum Beispiel durch Kontaktaufbau, Darlehensanträge, Ratenzahlungen). Er begleitet und unterstützt bei Zwangsräumungen beziehungsweise bei der rechtlichen Unterbringung.

2023 haben über 400 Haushalte das präventive Beratungsangebot des Sozialpädagogischen Dienstes in Anspruch genommen.



4.3.4 Wohnen von Flüchtlingen

Aufgrund globaler Krisen wird es auch zukünftig Schutzsuchende geben. Eine gut koordinierte und bedarfsgerechte Aufnahme von Flüchtlingen sowie eine erfolgreiche Integration sind dabei große Herausforderungen, die die Stadtgesellschaft Erlangen wie auch alle anderen deutschen Kommunen auf Jahrzehnte beschäftigen und beeinflussen.

2023 suchten rund 3.000 Personen mit Fluchthintergrund in Erlangen die Flüchtlings- und Integrationsberatung der Stadt Erlangen auf; dieser Personenkreis ist in den letzten vier bis fünf Jahren eingereist und hatte Beratungsbedarf. Die meisten Geflüchteten in Erlangen stammen derzeit aus den Herkunftsländern Ukraine, Syrien und Irak.

Von den Personen mit Fluchthintergrund in Erlangen sind über die Jahre nach derzeitigem Stand circa 3.240 bereits anerkannt. Rund 270 befinden sich noch im Asylverfahren beziehungsweise sind geduldet. Der starke Zuwanderungsanstieg der letzten Jahre ist in Erlangen hauptsächlich auf die Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine zurückzuführen.

Mit 49 % der Geflüchteten, die in die Flüchtlings- und Integrationsberatung aufgenommen wurden, ist der Anteil an Frauen im Vergleich zu früheren Jahren angestiegen. Dies ist auf den Zuzug von überwiegend ukrainischen Frauen mit Kindern zurückzuführen.

Aktuelle Situation

In den Jahren 2022 und 2023 kamen hauptsächlich Geflüchtete aus der Ukraine in Erlangen an. Die Anzahl der ankommenden Geflüchteten aus anderen Herkunftsländern war gering. Die Stadt war aufgrund des Ukrainekrieges aufgefordert, Unterkünfte aufzubauen und hat im Zuge dessen in den letzten Jahren zwei weitere Unterkünfte eröffnet. In Erlangen gab es 2023 12 Gemeinschaftsunterkünfte. 2022 etablierte die Regierung von Mittelfranken ein neues Übergangswohnheim in Tennenlohe für afghanische Ortskräfte.

Die Stadt ist angehalten, einen von der Regierung von Mittelfranken vorgegebenen Belegungsschlüssel einzuhalten. Dies gelingt auch trotz des vermehrten Zuzugs seit März 2022 gut. Anfang des Jahres 2022 mussten übergangsweise Turnhallen akquiriert werden; diese Unterkünfte konnten zeitnah wieder aufgelöst werden, da die Stadt Erlangen im „Himbeerpalast“ eine Notunterkunft einrichten konnte.

Der Himbeerpalast wurde ab Juni 2022 als Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerbende betrieben, da ukrainische Geflüchtete nicht in Gemeinschaftsunterkünften wohnen müssen. Dort wurden Familien und alleinstehende Frauen mit Kindern in der ersten Zeit des Aufenthaltes in Deutschland untergebracht und dann in die Anschlussunterbringung in andere Kommunen weiterverteilt.

In den Gemeinschaftsunterkünften und Übergangswohnungen (unter anderem Hotels oder Appartements) wohnen neben Personen im Asylverfahren auch anerkannte Flüchtlinge beziehungsweise Kriegsflüchtlinge, die einen Aufenthaltsstatus haben. Die Zahl dieser „Fehlbeleger“ ist geringfügig

angestiegen. In Bayern dürfen anerkannte Flüchtlinge die Flüchtlingsunterkünfte verlassen und sich eine Wohnung suchen.

Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge

In den letzten zwei Jahren haben viele anerkannte Flüchtlinge, vor allem ukrainische Geflüchtete, 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 Flüchtlings- und Integrationsberatung in Erlangen unterstützt die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine bei der Unterbringung. Die Bereitschaft der privaten Vermietenden, an ukrainische Kriegsflüchtlinge Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist im Vergleich zum Jahr 2022 zurückgegangen.

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.

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 unter anderem vom weiteren Verlauf des Ukrainekrieges und dem weltweiten Geschehen in Krisengebieten ab.

Durch den Bau neuer Wohnungen soll eine Konkurrenzsituation zwischen Menschen mit Fluchthintergrund und anderen Wohnungssuchenden vermieden werden. 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. Eine weitere Herausforderung ist die Schaffung von Wohnraum für große Familien, die seit vielen Jahren prekär beengt wohnen.

4.4 Wohnungspolitische Instrumente

4.4.1 Wohnraumförderung Bayern

Seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 ist die Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder übergegangen.

- Mit den Programmen der Wohnraumförderung fördert der Freistaat Bayern
- den Bau oder die Modernisierung von Mietwohnungen und bezuschusst anschließend die Miete der geförderten Wohnungen,
 - den Bau und Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum (Wohnungen und Häuser),
 - den Bau von Studierendenwohnheimen sowie
 - den Bau von Wohnplätzen für Menschen mit Behinderung.

Ziele sind damit unter anderem der Bau und die Modernisierung von bedarfsgerechten Mietwohnungen sowie die Bildung von Wohneigentum. Der Freistaat trägt mit der Wohnraumförderung dazu bei, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen, sowohl in Großstädten als auch im ländlichen Raum, und gleichzeitig Wohnungsmangel für einkommensschwache Haushalte, für Schwellenhaushalte und für Haushalte mit besonderen Wohnbedürfnissen zu beseitigen.

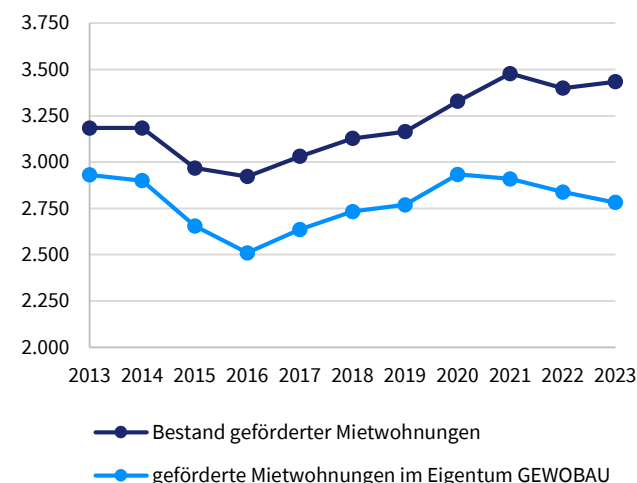
Wohnraumförderungen Mietwohnungen

Der Neubau von gefördertem Mietwohnraum erfolgt in Bayern im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF). Dabei erhält der Bauherr von EOF-Mietwohnungen eine Grundförderung mit Darlehen und verpflichtet sich im Gegenzug, die geförderten Wohnungen an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten und die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Mietwohnraum nicht zu überschreiten. Die geförderten Mietwohnungen unterliegen zudem einer Belegungs- und Mietpreisbindung. 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.

Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2021 wurden in den Jahren 2022 und 2023 deutlich niedrigere Darlehen und Zuschüsse bewilligt und damit auch eine deutlich geringere Anzahl an neugebauten Mietwohnungen gefördert. Im Jahr 2022 wurde in Erlangen über die Wohnraumförderung der Neubau von insgesamt 103 Mietwohnungen bewilligt; im Jahr 2023 gab es keine Bewilligungen zur Förderung des Neubaus geförderter Mietwohneinheiten über das Programm. Mit mehr als 80 % ist der überwiegende Anteil der 2022 geförderten Mietwohnungen dem statistischem Bezirk Rathausplatz (03) zuzuordnen. Die übrigen geförderten Wohneinheiten liegen im Bezirk Rathenau (41). Mit der Förderung wurden Darlehen in Höhe von 11,6 Mio. € bewilligt; der Zuschuss lag bei knapp 5,5 Mio. €.

Objekte	Träger	Anzahl WE	davon gefördert	Quote gefördert
Nägelsbachstraße 55 - 57	GEWOBAU	22	22	100%
Odenwaldallee	GEWOBAU	67	48	72%
Büchenbach, Baugebiet 412	GEWOBAU	133	45	34%
Quartier JaminPark	Dawonia	19	19	100%
Sieboldstraße	GS-Wohnen	172	84	49%
Aufstockung				
Paul-Gossen-Straße 77 - 79	GEWOBAU	4	4	100%
Paul-Gossen-Straße 81 - 83	GEWOBAU	4	4	100%
Paul-Gossen-Straße 85 - 87	GEWOBAU	4	4	100%
Paul-Gossen-Straße 89 - 91	GEWOBAU	4	4	100%
Koldestraße 31 - 35	GEWOBAU	6	6	100%
Aufseßstraße 42 - 48	GEWOBAU	10	10	100%
Jaminstraße 39 - 47	GEWOBAU	16	16	100%
Karree Aufseß-, Jamin-, Bissingerstraße	GEWOBAU	52	52	100%
Karree Bissinger-, Jamin-, Koldestraße	GEWOBAU	62	62	100%

↑ In Bau oder in Planung befindliche Objekte (Stand 31.12.2023)

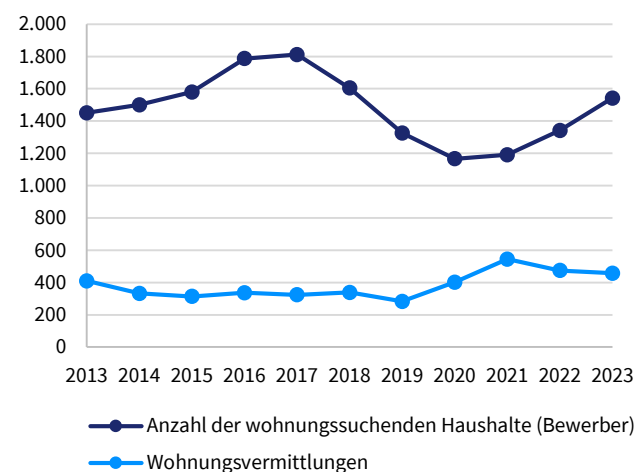


↑ Anzahl der geförderten Mietwohnungen im Bestand 2013 bis 2023 (Abbildung 32)

Neben dem Neubau geförderter Wohneinheiten wirkt sich auch der Wegfall von klassischen Sozialwohnungen aufgrund auslaufender Bindungsfristen auf dem Bestand an geförderten Mietwohnungen in Erlangen aus. Die rückläufige Entwicklung der klassischen Sozialwohnungen zeigt sich in allen alten Bundesländern.

Zum 31.12.2023 gab es 3.434 geförderte Mietwohnungen; davon sind 1.309 EOF-Mietwohnungen und 2.125 Wohneinheiten, die nach dem 1. bis 3. Förderweg (ehemals klassische Sozialwohnungen) gefördert wurden. Über 80 % aller geförderten Mietwohnungen in Erlangen sind im Eigentum der GEWOBAU; die Erlanger Wohnungsbaugesellschaft ist damit der größte Anbieter von geförderten Mietwohnungen.

Die Zahl der geförderten Mietwohnungen ist im Zeitraum von 2016 bis zum Jahr 2021 stetig gestiegen. Nachdem sich die Bindungsabläufe im Jahr 2022 leicht negativ auf den Bestand auswirkten, ist die Zahl im Jahr 2023 aufgrund fertiggestellter Neubauten wieder leicht gestiegen. Im Wesentlichen ist die Zahl in den letzten drei Jahren jedoch relativ stabil (vergleiche Abbildung 32). Zahlreiche



↑ Wohnungssuchende Haushalte und Wohnungsvermittlungen im geförderten Mietwohnungsbau 2013 bis 2023 (Abbildung 33)

Vorhaben, durch die sich die Anzahl der geförderten Mietwohnungen erhöhen wird, sind bereits in Planung oder zum Teil im Bau (vergleiche Tabelle Seite 41).



Kommunale Leistungen

Einen positiven Einfluss auf die Entwicklung des geförderten Mietwohnraum in Erlangen hat die **Quote für geförderten Mietwohnungsbau**.

Dabei wurde im Jahr 2014 erstmals vom Stadtrat Folgendes beschlossen: Bei der Ausweisung und Entwicklung von neuen Wohngebieten ab 24 Wohneinheiten ist ein Anteil von zunächst 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau zu sichern.

Die Quote wurde durch einen erneuten Beschluss vom Stadtrat im Jahr 2018 auf 30 % erhöht.

Die Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen in Erlangen übertrifft weiterhin deutlich das Angebot. Zum Stand 31.12.2023 waren noch insgesamt 1.542 Haushalte als wohnungssuchend vorgemerkt. An 457 Haushalte konnte eine geförderte Mietwohnung vermittelt werden (vergleiche Abbildung 33). Vor allem für Familien ab vier Personen gestaltet sich die Vermittlung einer Wohnung schwierig.

Die Zahl der insgesamt bearbeiteten Wohnungsanträge für eine geförderte Wohnung ist weiter gestiegen. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 3.033 Anträge bearbeitet. Dabei ist die Zahl der Wohnungsanträge von Einpersonenhaushalten überproportional gestiegen.

Wohnraumförderung Eigentum

Aufgrund der anhaltend hohen Kaufpreise ist es insbesondere vielen Schwellenhaushalten nicht möglich, ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zu erwerben. Beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum kann die Wohnraumförderung des Freistaats Bayern als Unterstützung herangezogen werden.

Die Förderung erfolgt dabei über Zuschüsse und Darlehen im Rahmen der „Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum“ (Bayerisches Wohnungsbauprogramm) und des „Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm“. Die jeweiligen Darlehen können alleine oder einander ergänzend beantragt werden.

Die beiden Programme umfassen sowohl den Neubau, eine Änderung oder Erweiterung sowie den Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum. Die Gewährung der Mittel erfolgt nach sozialer Dringlichkeit der Mittel in Abhängigkeit vom Einkommen des jeweiligen Haushaltes.

Nachdem in Erlangen die Fördermöglichkeiten in den Jahren 2020 und 2021 deutlich häufiger in Anspruch genommen wurden als in den Jahren zuvor, sind für die Jahre 2022 und 2023 eine durchschnittliche Anzahl an Förderfällen zu verzeichnen:

Im bayerischen Wohnungsbauprogramm wurden in Summe in den beiden vergangenen Jahren der Neubau von 12 Wohneinheiten mit Darlehen in Höhe von 1,25 Mio. € und Kinderzuschüssen in Höhe von 130.000 € gefördert. Im bayerischen Zinsverbilligungsprogramm erfolgte darüber hinaus bei 20 Wohneinheiten die Förderung des Neubaus mit Darlehen in Höhe von knapp 3 Mio. €. Im Jahr 2023 wurden zudem der Zweiterwerb in vier Fällen mit Darlehen in Höhe von 703.600 € gefördert.

Für 2024 ist ein erneuter Anstieg der Fallzahlen, insbesondere im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm, zu erwarten, da zum 01.09.2023 mit dem Wohnraum-Booster eine zeitlich befristete Zinsvergünstigung (bis 31.08.2024) um bis zu drei Prozentpunkte angeboten wurde. Erste Auswirkungen ließen sich bereits an der Zahl der eingegangenen Anträge Ende 2023 ablesen.



Kommunale Leistungen

Mit der Einführung der **Quote für geförderten Eigenheimbau** im Jahr 2014 wird in Erlangen bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser (in Form von Doppel- und Reihenhäusern) für den geförderten Eigenheimbau gesichert. Voraussetzung hierfür ist, dass das Baugebiet mindestens 16 Doppel- / Reihenhäuser umfasst.

Die Stadt Erlangen hat in den vergangenen Jahren als **freiwillige Leistung Baukostenzuschüsse an kinderreiche Familien** zur Verfügung gestellt. Die Fälle der Inanspruchnahme hielten sich auf niedrigem Niveau, so auch im Jahr 2022. Für das Jahr 2023 liegen keine Fälle vor.



Weitere Programme der Wohnraumförderung Bayern

Im Rahmen der Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung wurden folgende staatliche Fördermittel eingesetzt:

- **Mietwohnraum:** Im Jahr 2023 wurden vier Wohneinheiten in Erlangen in Höhe von insgesamt 27.400 € im Bereich Mietwohnraum bezuschusst. Für das Jahr 2022 gab es keine geförderten Wohneinheiten.
- **Eigenwohnraum:** In den Jahren 2022 und 2023 wurden jeweils drei Wohneinheiten gefördert. Im Jahr 2022 erfolgte dabei ein Zuschuss in Höhe von 26.400 €; im Jahr 2023 in Höhe von 27.200 €.

Durch die Studierendenwohnraumförderung konnten in den Jahren 2022 und 2023 insgesamt 320 Wohneinheiten an verschiedenen Standorten innenstadtnah mit einem leistungsfreien Baudarlehen in Höhe von 15,5 Mio. € gefördert werden. Dazu zählt unter anderem auch der in Kap. 4.3.1 genannte Neubau von 279 Studierendenappartements in der Sieboldstraße.

Keine Förderungen in Erlangen wurde in den Jahren 2022 und 2023 im Rahmen des bayerischen Modernisierungsprogramms sowie für Heime für Menschen mit Behinderungen beantragt und genehmigt.

4.4.2 Wohngeld

Die hohen Mietpreise beziehungsweise der anhaltende Anstieg der Mietpreise stellen für viele Haushalte, insbesondere die mit geringerem Einkommen, eine finanzielle Belastung dar. Wenn je nach Lebenssituation nicht bereits staatliche Unterstützung in Anspruch genommen wird (unter anderem Transferleistungen wie Bürgergeld oder Grundsicherung sowie Förderungsmitel zur Ausbil-

dung, die bereits Unterkunftskosten berücksichtigen), kann mit dem Wohngeld ein staatlicher finanzieller Zuschuss gewährt werden.

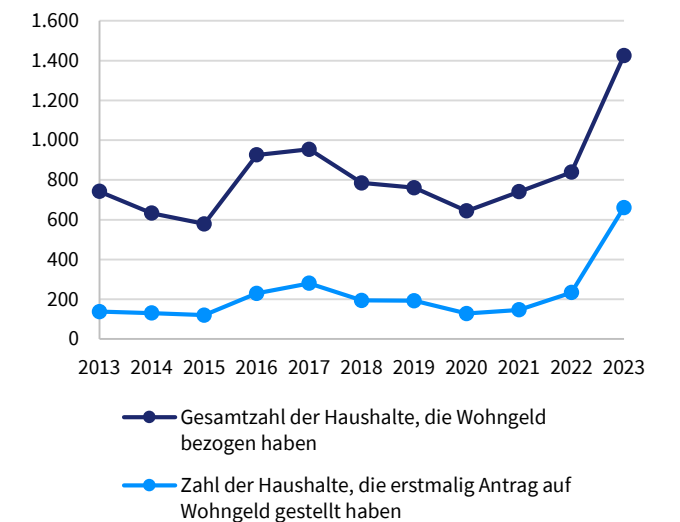
Das Wohngeld bietet einen Mietzuschuss für Mietende einer Wohnung beziehungsweise auch als Lastenzuschuss für Eigentümerinnen und Eigentümer eines selbstgenutzten Wohneigentums. Dieser ist abhängig von der Anzahl der Haushaltsmitglieder, dem Haushaltseinkommen sowie der zu berücksichtigenden Miete beziehungsweise der Belastung bei selbstgenutztem Eigentum. Wohngeldempfangende sind unter anderem Rentnerinnen und Rentner, Familien und Alleinerziehende sowie Menschen, die für den Mindestlohn arbeiten.

Auf Wohngeld besteht Rechtsanspruch bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen. Der Antrag kann bei der Wohngeldbehörde der Stadt Erlangen gestellt werden; auch die Auszahlung erfolgt über diese Behörde. Die Ausgaben für den Zuschuss werden je zur Hälfte vom Freistaat Bayern sowie vom Bund getragen. Das sozialpolitische Instrument ist im Wohngeldgesetz (WoGG) und §§ 7 und 26 SGB I verankert und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Senkung der Wohnkostenbelastung. Es dient unter anderem der wirtschaftlichen Sicherung eines angemessenen und familiengerechten Wohnens.

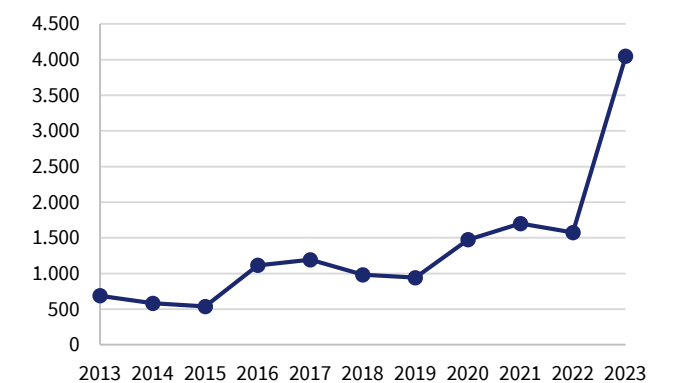
Am 01.01.2023 trat eine umfangreiche Anpassung der Gesetzeslage zum Wohngeld in Kraft. Mit dem

Wohngeld-Plus erfolgte eine deutliche Anhebung des Wohngeldes sowie eine dauerhafte Integration einer Heizkosten- sowie einer Klimakomponente. Hierdurch wird unter anderem eine nach Anzahl der Personen des Wohngeldhaushaltes gestaffelte Heizkostenpauschale in der Wohngeldberechnung berücksichtigt. Dies führt im Schnitt zu einer Erhöhung des Wohngeldes von 1,20 € pro m². Die tatsächlichen Heizkosten bleiben im Wohngeld aber weiterhin außer Betracht. Laut dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat sich mit der Reform der Zuschuss für bisherige Wohngeldhaushalte im Schnitt verdoppelt, der Empfängerkreis verdreifacht.

Die Wohngeldreform 2023 spiegelt sich auch deutlich in den Erlanger Zahlen wieder. Im Jahr 2023 haben 1.425 Haushalte Wohngeld bezogen; 2022 waren es 839. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 70 %. Die Zahl der Haushalte, die erstmalig einen Antrag auf Wohngeld gestellt hat, hat sich nahezu verdreifacht und stieg von 234 Anträge im Vorjahr 2022 auf 661 im Jahr 2023. In den letzten 10 Jahren bewegte sich die Zahl der Erstanträge jährlich zwischen Minimum 120 (im Jahr 2015) und Maximum 280 (im Jahr 2017). Mit dem enormen Anstieg an Wohngeldempfängerinnen und -empfängern stiegen auch die Ausgaben deutlich. Die Wohngeldleistungen waren mit 4,05 Mio. € im Jahr 2023 zweieinhalbmal so hoch wie im Vorjahr 2022; hier lagen die Ausgaben bei 1,58 Mio €.



↑ Wohngeldempfänger 2013 bis 2023 (Abbildung 34)



↑ Wohngeldleistungen in Tsd. Euro 2013 bis 2023 (Abbildung 35)

Da alle zwei Jahre eine dynamische Anpassung des Wohngeldes erfolgt, werden sich die Wohngeldzahlungen auch in Zukunft weiterhin erhöhen. Die letzte und aktuelle Anpassung erfolgte zum 01.01.2025.

4.4.3 Zweckentfremdungssatzung

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum gilt es Maßnahmen zu formulieren, die das bestehende Wohnraumangebot in Erlangen sichern. Ein Instrument stellt dabei das Zweckentfremdungsrecht dar. Dieses 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.

Auf Basis der durch die Stadt Erlangen festgestellten Wohnraummangellage wurde zum 07.02.2020 die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZWEVS) in Kraft gesetzt. Somit ist der Wohnraumbestand geschützt und Wohnraum darf nicht ohne Genehmigung der Stadt anderen Zwecken als zu Wohnzwecken zugeführt werden.

Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken dient, zum Beispiel wenn er 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. Ebenso stellen die Beseitigung (Abriss) oder ein für länger als drei Monate dauernder Leerstand des Wohnraums eine Zweckentfremdung dar.

Bis zum 31.12.2023 wurden 348 Vorgänge von möglichen Zweckentfremdungen in Erlangen erfasst. Diese werden entsprechend den Vorgaben der ZWEVS überprüft und bearbeitet. Bis zu diesem Zeitpunkt konnten 144 Objekte wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Bereits die Kontaktaufnahmen im Rahmen des Verwaltungsvollzugs und damit auch das Verbreiten der Informationen unter den Betroffenen stellen einen ersten wichtigen wie niederschweligen Baustein für den Erfolg der Satzung dar.

Da die Satzung jeweils für maximal fünf Jahre befristet erlassen werden kann, stehen bis Frühjahr 2025 die Vorbereitungen für den erneuten Erlass der Satzung an. Hierzu sind die Voraussetzungen aufgrund aktueller Daten und Entwicklungen nochmals zu überprüfen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

4.4.4 Weitere wohnungspolitische Instrumente

Bundesweit geltende Verordnungen sollen besonders betroffenen Kommunen den Umgang mit der angespannten Wohnungsmarktlage erleichtern.

So wurden zum einen Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf ausgewiesen. Den Kommunen wird damit das Recht eingeräumt, für freiwerdende Sozialwohnungen berechnete Mietende zu benennen.

Zum anderen wurden im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes im Jahr 2021 Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen, um unter anderem die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern. Dadurch stehen den Kommunen folgende wohnungspolitische Instrumente zur Verfügung.

- besonderes Vorkaufsrecht
- Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans
- Baugebot
- Einfluss auf Bildung von Wohnungseigentum (unter anderem bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)
- Aufgrund der schwierigen Wohnungsmarktlage wurde auch Erlangen jeweils berücksichtigt, sodass der Stadt die oben genannten Instrumente zur Verfügung stehen.

Die beiden Verordnungen treten zum 31.12.2025 außer Kraft (Stand: Juni 2025).



5. Wohnraumschaffung

Die steigenden Zahlen von Bevölkerung und Haushalten sowie der hohe Einpendlerverkehr zeigen, dass das Erlanger Stadtgebiet ein attraktiver Ort zum Leben, Wohnen und Arbeiten ist. Das aktuelle Wohnungsangebot kann jedoch die Wohnungsnachfrage nicht decken. Daraus ergeben sich hohe Miet- und Kaufpreise, durch die der Erlanger Wohnungsmarkt zusätzlich angespannt ist. Somit gilt es nicht nur, das Wohnungsangebot zu erhöhen, sondern gleichzeitig auch Wohnraum zu schaffen, der für verschiedene Zielgruppen der Erlanger Bevölkerung bezahlbar ist.

Für die Stadt Erlangen war und ist deshalb der Bau neuer Wohnungen ein zentrales Thema. Trotz der nahezu ausgeschöpften Flächenressourcen für Wohnbauland werden jährlich neue Bauprojekte angestoßen, umgesetzt und / oder fertiggestellt. Seit Jahren ist die Stadt bestrebt, brachgefallene Gewerbeflächen neu zu ordnen und die Nachverdichtung im Bestand voranzutreiben. Neben der Schließung von Baulücken wird dabei die Erweiterung und Aufstockung von Bestandsgebäuden, insbesondere bei Geschosswohnungsbauten, immer relevanter. Es gilt weiterhin der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, um unter anderem neue Flächenversiegelungen zu vermeiden.

Auf Grundlage laufender Planungen, Baugenehmigungen und Baubeginnsanzeigen ist zum Stichtag 31.12.2023 davon auszugehen, dass zwischen den Jahren 2023 bis 2033 rund 4.900 Wohnungen im Rahmen von circa 20 Bauvorhaben errichtet werden. Damit würde das Wohnungsangebot innerhalb der nächsten 10 Jahre um 7,2 % ansteigen. Mit 70 % wird ein Großteil der Wohneinheiten im Geschoss-

wohnungsbau entstehen. 84 % und damit rund 4.000 der Wohneinheiten werden im Rahmen der Innenentwicklung entstehen.

Zusätzlich zur Umsetzung der geschätzten Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass weitere Bauprojekte folgen werden, über die aktuell noch keine Kenntnisse vorliegen. Damit ist zu erwarten, dass die tatsächliche Anzahl an neu geschaffenen Wohnraum bis zum Jahr 2033 über der aktuellen Schätzung liegt.

5.1 Innenentwicklung

5.1.1 Städtebauliche Neuordnung ehemals gewerblich genutzter Flächen

Entwicklungspotenzial Siemensflächen

Ein Großteil der Innenentwicklung erfolgt aktuell durch die städtebauliche Neuordnung von ehemals gewerblich genutzten Flächen. Die Umnutzungen und Neuplanungen laufen in der Regel in enger Abstimmung zwischen dem Projektentwickelndem beziehungsweise Bauverantwortlichem und der Stadt Erlangen.

Ein großes Innenentwicklungspotenzial ergibt sich aus freiwerdenden Gebäuden und Flächen im Zuge der Verlagerung der Siemens AG aus der Innenstadt auf den Siemens Campus:

Sieboldstraße

Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zur Werner-von-Siemens-Straße und ist somit in eine innenstadtnahe Lage eingebunden. Es wurde bislang vollständig gewerblich genutzt und lag seit einiger Zeit brach. Um ein verträgliches Konzept zu entwickeln, hatte in Abstimmung mit der Stadt Erlangen ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für die zukünftige Neubebauung durch die Vorhabenträgerin stattgefunden. Für die Nachnutzung des Grundstücks wurde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Bebauung geschaffen, die im Erdgeschoss durch gewerbliche Nutzung und in den Obergeschossen durch Wohnnutzungen geprägt ist. Auf der Fläche entstehen 277 Studierendenapartments und circa 170 Geschosswohnungen.

Zwischen Hofmannstraße und Mozartstraße

Im Plangebiet, das unmittelbar südöstlich an das Stadtzentrum angrenzt, befindet sich derzeit noch ein Bürogebäude, welches von der Siemens AG genutzt wird. Anlässlich der bevorstehenden Nutzungsaufgabe durch die Siemens AG wurde der Gebäudebestand im Vorfeld umfassend untersucht, mit dem Ergebnis, dass eine Umnutzung in Wohnnutzung im Rahmen der Bestandserhaltung nicht darstellbar ist. Nach Abbruch des Bestandsgebäu-

des soll das Areal städtebaulich neu geordnet werden.

Ziel der Planung ist eine Mischnutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe in der Erdgeschosszone an der Mozartstraße. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nummer 341 kann das benötigte Baurecht zur Entwicklung eines gemischt genutzten innerstädtischen Quartiers sowie einer angemessenen Dichte und Höhenentwicklung ermöglicht werden. Um ein verträgliches Konzept vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage und der direkten Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Kirche St. Bonifaz zu entwickeln, hat im Jahr 2022 in Abstimmung mit der Verwaltung ein eingeladener hochbaulicher Realisierungswettbewerb für die zukünftige Neubebauung durch die Vorhabenträgerin stattgefunden. Das Wettbewerbsergebnis sieht die Errichtung von insgesamt circa 125 Geschosswohnungen vor.

Werner-von-Siemens-Straße

Mit der Verlagerung der verschiedenen Siemensstandorte im Stadtgebiet Erlangen in den neuen Siemens Campus wird auch für die rund 35.000 Quadratmeter umfassende Liegenschaft „Siemens-Mitte“ eine Nachnutzung angestrebt. Das Areal befindet sich in innerstädtischer Lage in direkter Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Himbeerpalast und umfasst das denkmalgeschützte Blaue Hochhaus (stehende Scheibe) mit Casino (liegende Scheibe). Das stadtbildprägende Ensemble (Elefantentreppe, Glaspalast / Blaues Hochhaus mit Casino, Bingelhaus) mit insgesamt fünf Gebäuden wurde im Herbst 2021 von einer Vorhabenträgerin erworben, mit dem Ziel einer hochwertigen, innerstädtischen Quartiersentwicklung, die Wohnen und Arbeiten beinhalten soll. Zur Entwicklung eines verträglichen Konzeptes für die zukünftige Neubebauung hat im Jahr 2022 durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt Erlangen ein eingeladener hochbaulicher Realisierungswettbewerb und Ideenteil mit der Bezeichnung „Big Apple“ stattgefunden. Die Umsetzung des 1. Preises ist auf Grundlage bestehenden Baurechts nicht möglich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die bauplanungsrechtliche



← Neubau an der Sieboldstraße
(Abbildung 36)



← Stimmungsbild zum Rahmenplan
(Stand: Juli 2024) (Abbildung 37)

Grundlage zu schaffen, wird derzeit das 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nummer 181 aufgestellt. Insgesamt ist die Schaffung von circa 435 Studierendenapartments und circa 500 Geschosswohnungen vorgesehen.

Mozartstraße

Auf dem Grundstück Mozartstraße 33 wurde die bisherige Nutzung als reines Bürogebäude durch die Firma Siemens bereits aufgegeben. Das Bürogebäude lässt keine angemessene Umnutzung und Erweiterung für eine Mischnutzung zu, welche der neue Eigentümer des Grundstücks realisieren möchte. Ziel dieser Planung ist somit die Schaffung einer Mischnutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes entlang der Mozartstraße. Die innerstädtische Lage und der Anspruch, eine qualitätvolle Neubebauung zu gewährleisten, führte zur Auslobung eines Realisierungswettbewerbs. Dieser wurde 2022 durchgeführt, mit dem Ziel, das Areal durch Konversions- und Neubaumaßnahmen für innerstädtisches Wohnen mit Gewerbeanteil umzugestalten. Das planerische Konzept des Siegerentwurfs sieht circa 70 Studierendenapartments und circa 80 Geschosswohnungen vor. Auf Basis dessen erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 181 6. Deckblatt.

Ausblick Wohnentwicklung auf dem Siemens Campus

Seit dem Jahr 2014 entwickelt die Siemens AG in Abstimmung mit der Stadt Erlangen und dem Freistaat Bayern den Siemens Campus Erlangen: Aus dem ehemals für die Öffentlichkeit unzugäng-

lichen Forschungsgelände wird schrittweise ein zukunftsweisendes und innovatives Gesamtquartier, welches öffentlich zugänglich und durchlässig ist. Dieser vollständigen Neuordnung liegt ein städtebauliches Konzept, der Masterplan, zugrunde, welcher eine Entwicklung in 8 Modulen vorsieht und bedarfsweise fortgeschrieben wird. Große Teile des gewerblichen Siemens Campus sind bereits umgesetzt (Modul 1 und Modul 2, in Teilen Modul 3) beziehungsweise in Umsetzung befindlich (Modul 8). Seit Beginn der planerischen Überlegungen im Jahre 2014 war auch eine anteilige Wohnbebauung Bestandteil des übergeordneten Nutzungskonzeptes. Die Siemens AG plant nun, die südlichen Flächen des Siemens Campus als gemischt genutztes und lebendiges Stadtquartier weiterzuentwickeln. Im Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs soll ein Quartier entstehen, das mit einem Angebot von vielfältigen Wohnformen Wohnraum im Rahmen von circa 2000 Wohneinheiten schaffen soll.

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 und anschlie-

ßend im Jahr 2021 ein Planungsbüro beauftragt. Ihr Ansatz des städtebaulichen Rahmenplans wurde weiter ausgearbeitet und im Juni 2024 im Stadtrat beschlossen.

Für die Stadt Erlangen eröffnet sich mit der städtebaulichen Entwicklung des bisherigen 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 etwa 330 Wohneinheiten (Stand Rahmenplan April 2024) bilden ein attraktives Quartier. Die Mobilitätsdrehscheibe im Süden, angrenzend an den Bahnhofplatz West, bietet vielfältige Mobilitätsoptionen und Umsteigebeziehungen. Mit einer Bildungseinrichtung für Gesundheitsberufe wird darüber hinaus der Medizinstandort Erlangen gestärkt.

Bauprojekt zwischen Odenwaldallee und Büchenbacher Anlage

Eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe ist zwischen der Odenwaldallee und der Büchenbacher Anlage geplant. Eine bisher gewerblich genutz-

te 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. Der Entwurf des 1. Preisträgers stellt die Grundlage für den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan dar. Neben Gewerbeeinheiten sollen in etwa 70 Wohneinheiten entstehen.

5.1.2 Aufstockung und Nachverdichtung

Viele Wohnsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre bergen ein hohes Innenentwicklungspotenzial, insbesondere Siedlungen, die zentral gelegen, verkehrlich gut angebunden und locker bebaut sind. Die Räume zwischen den Häusern haben häufig den Charakter von Abstandsgrün und werden von der Bewohnerschaft kaum genutzt, sie tragen nicht wesentlich als Erholungsraum oder Treffpunkt im Quartier zur Wohnqualität bei. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen sind einseitig und monofunktional. Meist sind große Wohnungsbaugesellschaften Eigentümer solcher Siedlungen, wie in Erlangen beispielsweise die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU.

Im ganzen Stadtgebiet ist allgemein eine Nachverdichtungstendenz wahrzunehmen. Die Stadt versucht, in diesem Umfeld die Waage zu halten zwischen dem Ziel, neue Wohnungen zu schaffen und dem berechtigtem Wunsch vieler Bürgerinnen und Bürgern sowie Anwohnenden, das gewohnte Umfeld zu erhalten.

Im Rahmen der Nachverdichtung gilt es, ganzheitliche Ansätze zu formulieren, die das Innenentwicklungspotenzial ausschöpfen und gleichzeitig auch eine Aufwertung des Freiraums berücksichtigen. In der Planungsphase werden somit nicht einzelne Flächen oder Gebäude betrachtet, sondern die Siedlung als eine Einheit, für die neue Wohneinheiten in ergänzenden Baukörpern oder durch Aufstockung entstehen und gleichzeitig die Wohnumfeldqualität für die Bewohnerschaft erhöht wird.



← Nachverdichtung Erlangen-Süd
(Abbildung 38)

Folgende Projekte in Erlangen sind mit Blick auf Aufstockung und Nachverdichtung hervorzuheben:

Energiesprung in den Quartieren Erlangen-Süd und Erlangen-Bruck

Nach dem „Energiesprung“-Prinzip (vergleiche Kapitel 4.1) wird in Erlangen das bislang größte serielle Sanierungsprojekt in Deutschland realisiert. Im Zuge der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden in den Quartieren Erlangen-Süd und Erlangen-Bruck wird durch zeitgleiche Aufstockung und Nachverdichtung neuer Wohnraum in den Quartieren geschaffen. So entstehen beispielsweise im Quartier Erlangen-Süd durch Aufstockungen 176 zusätzliche Wohneinheiten, im Quartier Erlangen-Bruck sind es 132 zusätzliche Wohneinheiten.

Nachverdichtung Hans-Geiger-Straße

Im Gebiet des Bebauungsplans Nummer 345 Hans-Geiger-Straße setzt die Dawonia ein umfangreiches Projekt der Nachverdichtung um. Insgesamt entstehen hier rund 700 neue Mietwohnungen, darunter auch geförderter Mietwohnungsbau. Ein Großteil der Gebäude wurde bereits errichtet und bezogen. Die letzten Gebäude befinden sich im Bau.

Nachverdichtung Isarstraße

Auch im Bereich der Isarstraße ist eine Nachverdichtung umgesetzt worden. Das Gebiet zeichnete sich ehemals durch vier Zwillingshochhäuser mit jeweils 15 Geschossen aus den 1960er Jahren aus und



← Nachverdichtung Hans-Geiger-Straße (Abbildung 39)



← Nachverdichtung Isarstraße,
(Abbildung 40)

war in einen großzügigen Freiraum eingebunden. Auf Grundlage eines durchgeführten Wettbewerbs wurden fünf zusätzliche Baukörper geplant und errichtet. Die Fertigstellung erfolgte 2024. Mit den neuen Wohngebäuden wurden insgesamt rund 210 neue Wohneinheiten geschaffen.

5.1.3 Entwicklung von Baulücken

In den Jahren 2022 und 2023 sind knapp 100 Wohneinheiten in Baulücken geschaffen worden. Das Baulandkataster Wohnen zeigt zum 31.12.2023 394 Grundstücke, deren bauplanungsrechtliche Möglichkeiten nicht ausgeschöpft sind. Zusammen bergen sie ein Potenzial für mindestens 919 zusätzliche Wohnungen, darunter 610 Einfamilienhäuser und 309 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Vor allem in den Erlanger Ortsteilen stehen zum Teil noch Baulücken, Brachflächen oder Baugrundstücke zur Verfügung. Große Innenentwicklungspotenziale finden sich zum Beispiel in Dechsendorf und Tennenlohe. Hier finden sich einige klassische Baulücken, also unbebaute Grundstücke, die nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB sofort oder in unmittelbarer Zukunft bebaubar sind und deren Erschließung bereits gesichert ist.

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 und werden aus den verschiedensten Gründen zurückgehalten. Die

Stadt kann deshalb nicht unmittelbar auf ihre Entwicklung hinwirken. Daher ist davon auszugehen, dass der Großteil der Baulücken erst mittel- bis langfristig einer Bebauung zugeführt werden kann.

5.2 Außenentwicklung

5.2.1 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II in Büchenbach

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 forciert eine preisdämpfende Wirkung auf ganz Erlangen.

Nach aktuellem Planungsstand werden bis zum Anfang des nächsten Jahrzehnts im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme voraussichtlich rund 1.170 neue Wohnungen entstanden sein. Geplant sind

dafür circa 230 Einfamilienhäuser und etwa 940 Geschosswohnungen. Die Entwicklungsmaßnahme bietet der Stadt mit dem Zwischenerwerb Freiheiten in der Grundstücksvergabe und privat-rechtliche 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 zwei Grundstücke und im Baugebiet 412 drei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser von Baugruppen reserviert. Eine Baugruppe ist 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 410 ist vollständig entwickelt. Im Baugebiet 411 sind alle Grundstücke bebaut. Das Baugebiet 412 ist erschlossen, die Grundstücke sind

größtenteils vermarktet und das Baugebiet ist überwiegend bebaut (siehe Abbildung 41). 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 in den Jahren 2020 und 2021 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungs- und Ideenwettbewerb „Klimaneutrales Wohnen in Büchenbach Breite Äcker“ ausgelobt. Derzeit wird der städtebauliche Entwurf (als Grundlage für den Bebauungsplan) überarbeitet.

5.2.2 Ortsteilentwicklung

In der Vergangenheit sind in den Ortsteilen viele durch Außenentwicklung geschaffenen Baugrundstücke von den Eigentümerinnen und 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 Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer an.

Folgende Bauvorhaben wurden in den Jahren 2022 und 2023 abschließend geplant und sind in die Umsetzung gestartet beziehungsweise wurden fertiggestellt:

- Im Berichtszeitraum wurde das Baugebiet Am Klosterholz West am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Steudach erschlossen. In dem klassischen Neubaugebiet entstehen rund 65 Wohnungen vor allem als Einfamilienhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Ein Großteil der Gebäude wurde errichtet; die Vermarktung wurde bereits gestartet. In dem Baugebiet gilt die Quote für den geförderten Eigenheimbau.
- Bereits im Jahr 2021 wurde durch den Stadtrat der Bebauungsplan Nummer 469 – Häusling Nord

beschlossen. Ziel der Planung ist die Erweiterung der Wohnbebauung Doppel- und Einzelhäusern. Erste Gebäude der insgesamt 22 neu entstehenden Einfamilienhäuser wurden bereits errichtet, sodass die Vermarktung der Gebäude bereits angestoßen wurde. Die Erschließung des Gebietes ist hergestellt. Auch hier gilt die Quote für den geförderten Eigenheimbau.

- In Eltersdorf soll neben dem S-Bahnhaltepunkt ein Nahversorger für den Ortsteil entstehen. Im Zuge dessen soll ebenso Raum für Dienstleister und Wohnraum geschaffen werden. Nach der Ausschreibung und Vergabe des städtischen Grundstücks wurde ein eingeladener hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Auf Grundlage des Siegerentwurfs wird nun der Bebauungsplan Nummer E 229-B mit dem Titel „Nahversorgungszentrum am S-Bahnhaltepunkt Eltersdorf“ aufgestellt. Die aktuellen Planungen sehen rund 70 neue Wohneinheiten vor.



← Überblick über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen West II mit den Baugebieten 410 bis 413 (Abbildung 41)

6. Fazit und Ausblick

Erlangen wird voraussichtlich auch in den nächsten Jahren weiter wachsen. Die Prognose geht von einem Bevölkerungswachstum um circa 5 % und damit einem Anstieg der Einwohnerzahl auf 126.000 bis 2038 aus (Basisjahr der Berechnungen 2022). Damit werden auch der Druck auf den Wohnungsmarkt sowie die Wohnraumnachfrage auf einem hohen Niveau bleiben.

Diesem will die Stadt Erlangen seit Jahren gerecht werden und realisiert, häufig in Zusammenarbeit mit privaten Investorinnen und Investoren, zahlreiche Wohnbauprojekte der Innen- wie auch Außenentwicklung. Dabei findet auch stets der geförderte Wohnungsbau seine Berücksichtigung, um Angebote für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen der Stadt zu schaffen.

Der gesetzliche Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung wird in Erlangen seit Jahren praktiziert.

Einen Schwerpunkt der Innenentwicklung bildete dabei die Nachnutzung von Brachflächen. Die größten Potenziale wurden in den letzten Jahren bereits ausgeschöpft (unter anderem die Entwicklungen Röthelheimpark, Erlanger Höfe). Aktuell und zukünftig bestehen besonders durch die Verlagerung der Siemens AG aus der Innenstadt in den Siemens Campus Potenziale der Nachnutzung auf beziehungsweise in den freiwerdenden Flächen und Gebäuden.

Zudem befinden sich aktuell mehrere Projekte in Planung oder Umsetzung (siehe Kapitel 5.1). Beispielhaft genannt sind an dieser Stelle die geplante Quartiersentwicklung Regnitzstadt sowie

die Wohnentwicklung auf dem Siemens Campus: mit diesen beiden Projekten allein ist zukünftig mit knapp 2.500 neuen Wohnungen für Erlangen zu rechnen.

Das Thema Wohnen wird auch in der Innenstadt in Zukunft stärker in den Fokus rücken. Aufgrund des zunehmenden Rückgangs des stationären Einzelhandels zeichnet sich ein Nutzungswandel ab und im Zuge der Nachnutzung wird die Innenstadt zukünftig auch für Wohnnutzungen interessanter. Die Transformation der Innenstadt ist damit ein weiterer Baustein der Innenentwicklung.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Aufstockung und Nachverdichtung. Nachverdichtungspotenziale in Bestandsgebieten sollen auch weiterhin in verträglichem Maß ausgeschöpft werden. Ebenso werden die angemessene Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten weiter unterstützt und die Mobilisierung von Baulücken vorangetrieben.

Auch in einer begrenzten Außenentwicklung können in den nächsten Jahren zahlreiche Wohnungen und Häuser errichtet werden, unter anderem durch die Entwicklungen des letzten Bauabschnitts von Erlangen-West II in Büchenbach oder auch mit der Fertigstellung der Neubaugebiete in Steudach und Häusling.

Eine Deckung des Wohnungsbedarfes ist jedoch, wie in vielen vergleichbaren Städten, aktuell nicht in Aussicht. Unter diesen Umständen ist zu erwarten, dass die Preise (Mieten wie Kaufen) weiter hoch bleiben und gegebenenfalls noch weiter steigen werden.

Perspektivisch ist dadurch auch ein weiterer Anstieg der Nachfrage nach gefördertem Wohnraum zu erwarten. Neben dem Neubau von Wohnungen und Gebäuden gilt es daher auch weiterhin, wohnungspolitische Maßnahmen umzusetzen.

Ein - auch wohnungspolitisches - Ziel der Stadt Erlangen ist es, die Frage nach dem Umgang mit den begrenzten Flächen im Stadtgebiet sowie in Bezug auf die komplexen Konkurrenzen um die Flächennutzung zu beantworten. Dabei konkurriert der Wohnflächenbedarf insbesondere mit dem Bedarf nach gewerblichen Flächen. Aktuell besteht keine weitere Perspektive für eine nennenswerte gesamthafte Wohnbauflächenentwicklung sowohl in der Innen- wie auch Außenentwicklung. Es gilt daher, Potenziale für eine verträgliche Entwicklung zu ermitteln. Erste Antworten soll dabei der Prozess des integrierten, gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzeptes liefern. Die Erarbeitung des Konzeptes startet im Frühjahr 2025. Das Stadtentwicklungskonzept ist eine wichtige Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan (2003) und damit auch für die Darstellung der zukünftigen Flächenentwicklung in Erlangen.



Zuständige Dienststellen der Stadt Erlangen

Wohnungsbericht, Baulandkataster Wohnen

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Tel.: 09131 / 86-1302

Mail: stadtentwicklung@stadt.erlangen.de

Wohngeldstelle

Sozialamt

Tel.: 09131 / 86-2961

Mail: wohngeldstelle@stadt.erlangen.de

Bodenrichtwerte und Verkehrswertgutachten

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Tel.: 09131 / 86-1312

Mail: gutachterausschuss@stadt.erlangen.de

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Sozialamt

Tel.: 09131 / 86-3044

Mail: eof@stadt.erlangen.de

Daten, Prognosen und Mietspiegel

Statistik und Stadtforschung

Tel.: 09131 / 86-2563

Mail: statistik@stadt.erlangen.de

**Wohnungslosenhilfe / Wohnungsvermittlung /
Sozialpädagogischer Dienst für Menschen in
Wohnungsnotfällen**

Sozialamt

Tel.: 09131 / 86-3100

Mail: sozialamt@stadt.erlangen.de

**Kommunale Baugrundstücke
sowie Wohnungsbauförderung**

Liegenschaftsamt

Tel.: 09131 / 86-2855

Mail: liegenschaftsamt@stadt.erlangen.de

