

# Wohnungsbericht 2008

August 2009

**Referat für Stadtplanung und Bauwesen  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung**

**Herausgeber:** Stadt Erlangen  
Referat für Stadtplanung und Bauwesen  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Bearbeiter:** Till Zwißler  
Tel. 09131 86-1331  
email: [till.zwissler@stadt.erlangen.de](mailto:till.zwissler@stadt.erlangen.de)

**in Zusammenarbeit mit:** Amt für Soziales und Wohnungswesen  
Amt für Recht und Statistik  
Amt für Liegenschaften  
Projektgruppe Röthelheimpark (PRP)  
Studentenwerk Erlangen – Nürnberg  
Stadt Nürnberg  
Stadt Fürth

Der Wohnungsbericht Stadt Erlangen 2008 wird auf der Homepage der Stadt Erlangen veröffentlicht ([www.erlangen.de](http://www.erlangen.de)).

Erlangen im August 2009

<b>1</b>	<b>Daten und Tendenzen im Überblick</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Städtevergleich Erlangen – Nürnberg - Fürth</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Wohnungsbau in Erlangen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Wohnungsbauleistung.....	7
3.1.1	Baufertigstellungen .....	7
3.1.2	Baugenehmigungen .....	9
<b>4</b>	<b>Wohnungsversorgung in Erlangen</b> .....	<b>10</b>
4.1	Gebäude- und Wohnungsbestand.....	10
4.1.1	Wohnungsbauentwicklung .....	10
4.1.2	Preisentwicklung Wohnimmobilien .....	13
4.1.2.1	Wohnungsmieten .....	13
4.1.2.2	Mietspiegel.....	15
4.1.2.3	Preise Baugrundstücke .....	15
4.1.2.4	Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen (Bestandsobjekte).....	17
4.2	Wohnungsbauförderung in Erlangen.....	18
4.2.1	Öffentliche Förderung des Mietwohnungsbaus .....	18
4.2.2	Förderung von Wohneigentum.....	19
4.2.2.1	Staatliche Wohnungsbauförderung .....	19
4.2.2.2	Städtische Wohnungsbauförderung .....	19
4.2.3	Bayerisches Modernisierungsprogramm .....	20
4.2.4	Beteiligung an Sanierungsmaßnahmen.....	20
4.3	Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau.....	21
4.3.1	Bestand an Sozial- und Förderwohnungen in Erlangen.....	21
4.3.2	Bindungsabläufe .....	22
4.3.3	Wohnungsnachfrage .....	23
4.3.4	Einkommensorientierte Förderung (EOF).....	23
4.3.5	Fehlbelegungsabgabe.....	24
4.4	Obdachlosenwesen.....	24
4.5	Studentisches Wohnen .....	25
<b>5</b>	<b>Wohnbaulandsituation</b> .....	<b>26</b>
5.1	Entwicklungsgebiete Erlangen-West und Erlangen-West II .....	26
5.2	Röthelheimpark.....	26
5.3	Wohnbaureserveflächen .....	26
5.4	GEWOBAU .....	27
5.5	Energieeffizienz im Wohnungsbau .....	27
<b>6</b>	<b>Wohngeld</b> .....	<b>27</b>
6.1	Bearbeitungsfälle und Erledigungen.....	28
6.2	Wohngeldleistungen.....	29
6.3	Wohngeld – Entwicklung .....	29

## 1 Daten und Tendenzen im Überblick

- **275 Wohnungen** sind im Berichtsjahr 2008 in Erlangen **fertig gestellt** worden. Davon sind **86 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** und **189 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu errichtet** worden. Dies sind 26 Wohneinheiten je 10.000 Einwohner. In Nürnberg wurden 22 Wohneinheiten je 10.000 Einwohner und in Fürth 24 Wohneinheiten je 10.000 Einwohner fertig gestellt.  
*(siehe Seite 7)*
- Im Jahr 2008 sind **214 Wohnungen genehmigt** worden; dies sind 20 Wohneinheiten je 10.000 Einwohner. In Nürnberg wurden 17 Wohneinheiten je 10.000 Einwohner und in Fürth 31 Wohneinheiten je 10.000 Einwohner genehmigt. 50% der im Berichtsjahr genehmigten Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und 50 % in Mehrfamilienhäusern. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 30 % zurückgegangen; demgegenüber ist die Gesamtzahl der Bauanträge (einschließlich Nichtwohnbauvorhaben) nur um ca. 10 % zurückgegangen. In ganz Bayern ist im Berichtsjahr ein Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen zu verzeichnen.  
*(siehe Seite 9)*
- Der **Wohnungsbestand** hat sich 2008 um 0,5 % erhöht auf **54.389 Wohnungen**. Bei einem weiteren Anstieg der **Einwohnerzahl** auf **104.980** im Jahr 2008 ist die **Belegungsdichte** mit **1,9 Bewohnern je Wohneinheit** gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Die **Wohnflächenversorgung** liegt bei **40,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner**.  
*(siehe Seite 10)*
- Die **Wohnungsmieten** bei Neuverträgen sind im Berichtsjahr je nach Marktsegment **gestiegen**. Im **Städtevergleich** mit Nürnberg und Fürth behauptet **Erlangen** auch weiterhin die Stellung als **teuerster Mietstandort**.  
*(siehe Seite 13)*
- Die Preise für **Baugrundstücke für Einfamilienhausbau und Geschosswohnungsbau** sind gegenüber dem Vorjahr je nach Marktsegment **konstant geblieben bzw. leicht gestiegen**.  
*(siehe Seite 15)*
- Ebenso sind die Preise für **Bestandsobjekte von Einfamilienhäusern, Reihenmittelhäusern und Doppelhaushälften** je nach Marktsegment gegenüber dem Vorjahr **konstant geblieben bzw. leicht gestiegen**.  
*(siehe Seite 17)*
- Die Preise für **Eigentumswohnungen im Bestand verteuern sich**. Lediglich Bestandsobjekte mit mittlerem Wohnwert verbilligen sich leicht.  
*(siehe Seite 18)*

- Im Berichtsjahr 2008 konnten **233.498 €** an **städtischen Wohnungsbaufördermitteln für den Eigenheimbau** bereit gestellt werden.  
*(siehe Seite 19)*
- Im Berichtsjahr sind **130 Baufertigstellungen von Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau** (darunter 124 Mietwohnungen - EOF) zu verzeichnen. **6 Wohnungen** sind **aus der Sozialbindung heraus gefallen**.  
*(siehe Seite 21)*
- In Erlangen gibt es im Jahr 2008 19.863 Studenten und 3.317 öffentlich geförderte Wohnheimplätze. Die **Wohnplatzquote für Studenten** am Hochschulstandort Erlangen liegt damit bei **16,7 %**.  
*(siehe Seite 25)*
- Die Anzahl der **Wohngeldbearbeitungsfälle** lag 2008 bei **1.628 Fällen**. Die **Wohngeldleistungen** lagen bei **ca. 555.000 €**.  
*(siehe Seite 28)*

## 2 Städtevergleich Erlangen – Nürnberg - Fürth

Tab. 1: Wohnungsdaten 2008 im Städtevergleich

	Erlangen	Nürnberg	Fürth
<b>Hauptwohnsitzbevölkerung</b>	104.980	502.815	113.661
Veränderung gegenüber Vorjahr	+ 330	-295	-469
<b>Wohnungsbestand (WoE ohne Wohnheime)</b>	54.389	263.885	58.647
<b>Belegungsdichte (Einw. / WoE)</b>	1,9	1,9	1,9
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup> / Einw.)</b>	40,8	39,1	40,8
<b>Baufertigstellungen (WoE)</b>	275	1.107	274
WoE auf 10.000 Einwohner	26	22	24
<b>Baugenehmigungen (WoE)</b>	214	855	347
WoE auf 10.000 Einwohner	20	17	31
<b>Sozialwohnungsbestand</b>	3.716	20.600	2.845
in % des Gesamtwohnungsbestandes	6,8 %	7,8 %	4,9 %
<b>Sozialwohnungsbewerber</b>	1.002	7.689	922
Veränderung gegenüber Vorjahr	- 61	+ 163	- 74

Quelle: Stadt Erlangen, Stadt Fürth, Stadt Nürnberg

In Erlangen ist im Jahr 2008 die Einwohnerzahl gestiegen. In Fürth und Nürnberg ist die Einwohnerzahl zurückgegangen.

In Erlangen wurden 26 Wohneinheiten je 10.000 Einwohner im Jahr 2008 fertig gestellt. In Nürnberg wurden 22 Wohneinheiten je 10.000 Einwohner und in Fürth 24 Wohneinheiten je 10.000 Einwohner fertig gestellt.

In Erlangen wurden 20 Baugenehmigungen für Wohneinheiten je 10.000 Einwohner im Jahr 2008 erteilt, in Nürnberg 17 Baugenehmigungen je 10.000 Einwohner und in Fürth 31 Baugenehmigungen je 10.000 Einwohner. In ganz Bayern ist im Berichtsjahr ein Rückgang der Baugenehmigungen zu verzeichnen.

Erlangen hat im Jahr 2008 im Vergleich mit den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth die höchsten Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien (siehe auch Kapitel 3.1.2 Preisentwicklung Wohnimmobilien). Die Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien sind 2008 in Fürth je nach Marktsegment ca. 20 – 30 % niedriger als in Erlangen und in Nürnberg je nach Marktsegment ca. 10 – 20 % niedriger als in Erlangen (Regionalreport Nürnberg - Erlangen – Fürth, IVD-Institut, München 2009).

### 3 Wohnungsbau in Erlangen

#### 3.1 Wohnungsbauleistung

##### 3.1.1 Baufertigstellungen

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 275 Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht in etwa der Anzahl der Baufertigstellungen im Vorjahr 2007.

Im Jahr 2008 wurden in Erlangen 86 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. Dies entspricht ca. der Hälfte der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zum Vorjahr 2007.

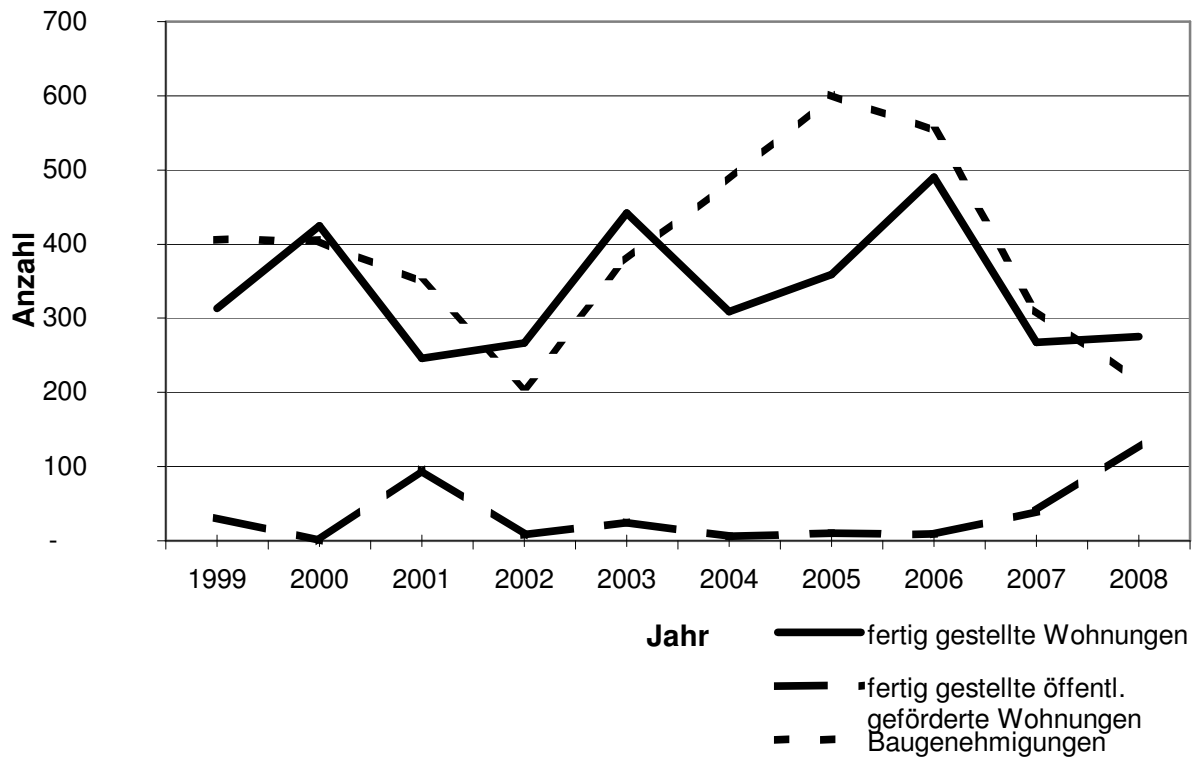
Mit 189 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden im Jahr 2008 ca. 70 % mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt als im Vergleich zum Jahr 2007.

**Tab. 2: Baufertigstellungen in Erlangen 1999–2008**

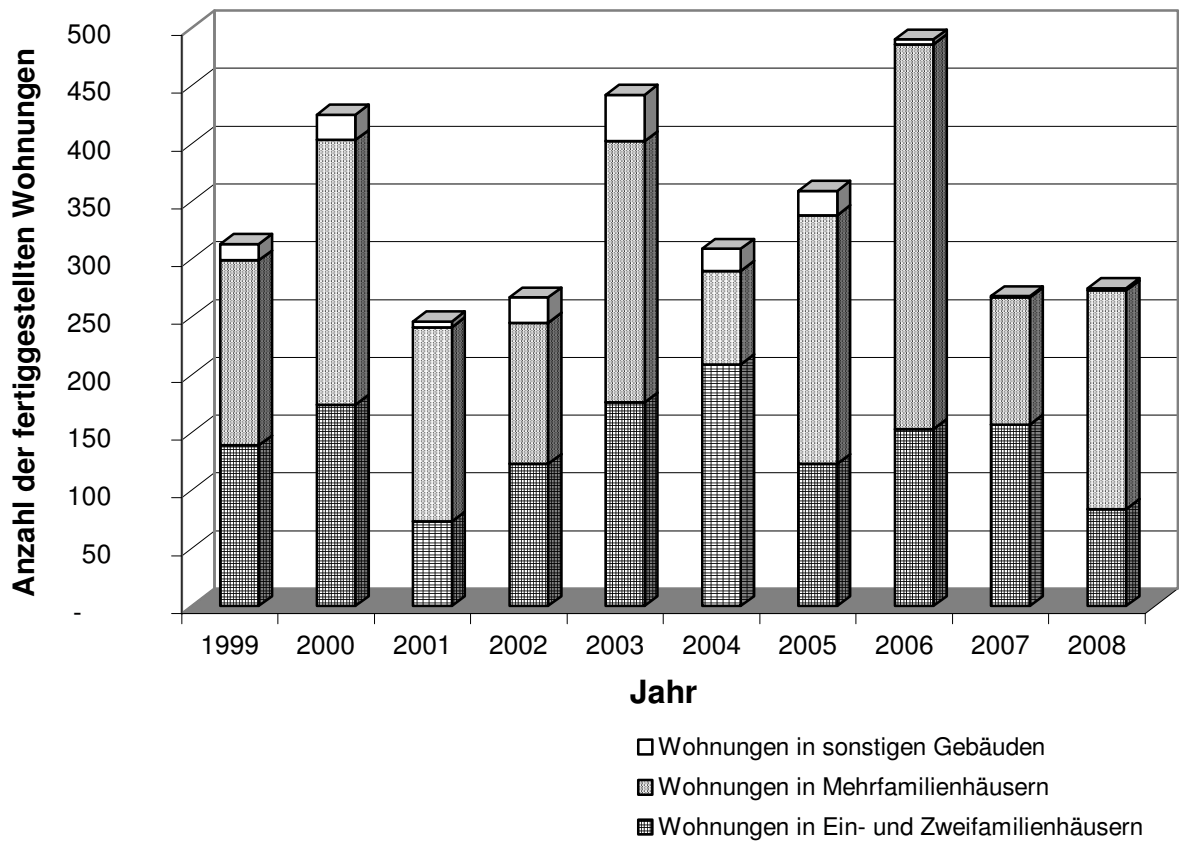
Jahr	fertig gestellte Wohnungen je Jahr	davon in neu errichteten Wohngebäuden				fertig gestellte Wohnungen je 10.000 Einwohnern
		Ein- und Zweifamilienhäusern		Mehrfamilienhäusern		
		absolut	%	absolut	%	
1999	313	139	44 %	160	51 %	31
2000	425	174	41 %	229	54 %	42
2001	246	73	30 %	168	68 %	24
2002	267	123	46 %	122	46 %	26
2003	442	176	40 %	226	51 %	43
2004	309	209	68 %	81	26 %	30
2005	359	123	34 %	215	60 %	35
2006	490	153	31 %	333	68 %	47
2007	268	157	59 %	111	41 %	26
<b>2008</b>	<b>275</b>	<b>86</b>	31 %	<b>189</b>	69 %	<b>26</b>
Ø 1999-2008	339	141	42 %	183	54 %	33

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Abb. 1: Wohnungsbau in Erlangen 1999-2008**



**Abb. 2: Baufertigstellungen von Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden nach Wohnformen 1999-2008**



### 3.1.2 Baugenehmigungen

Im Jahr 2008 sind 214 Wohnungen genehmigt worden. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von ca. 30 %. In ganz Bayern ist im Berichtsjahr ein Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen zu verzeichnen. So gingen auch in den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth die Baugenehmigungen im Jahr 2007 um ca. 20 % bzw. ca. 10 % zurück.

Von den neu zu errichtenden Wohnungen wurden 106 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 108 in Mehrfamilienhäusern genehmigt.

**Tab. 3: Baugenehmigungen von Wohnungen in Erlangen 1999–2008**  
(einschließlich der vom Genehmigungsverfahren frei gestellten Wohnungen)

Jahr	Baugenehmigungen von Wohnungen (in neu zu errichtenden und bestehenden Gebäuden)	davon in neu zu errichtenden Wohngebäuden			
		Ein- und Zweifamilienhäusern		Mehrfamilienhäusern	
		absolut	%	absolut	%
1999	406	170	42 %	208	51 %
2000	405	124	31 %	270	67 %
2001	348	120	34 %	217	62 %
2002	209	104	50 %	87	42 %
2003	378	275	73 %	64	17 %
2004	485	131	27 %	314	65 %
2005	602	192	32 %	308	51 %
2006	552	124	22 %	424	77 %
2007	312	90	29 %	222	71 %
<b>2008</b>	<b>214</b>	<b>106</b>	<b>50 %</b>	<b>108</b>	<b>50 %</b>
1999-2008	391	144	37	222	57

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

## 4 Wohnungsversorgung in Erlangen

### 4.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

#### 4.1.1 Wohnungsbauentwicklung

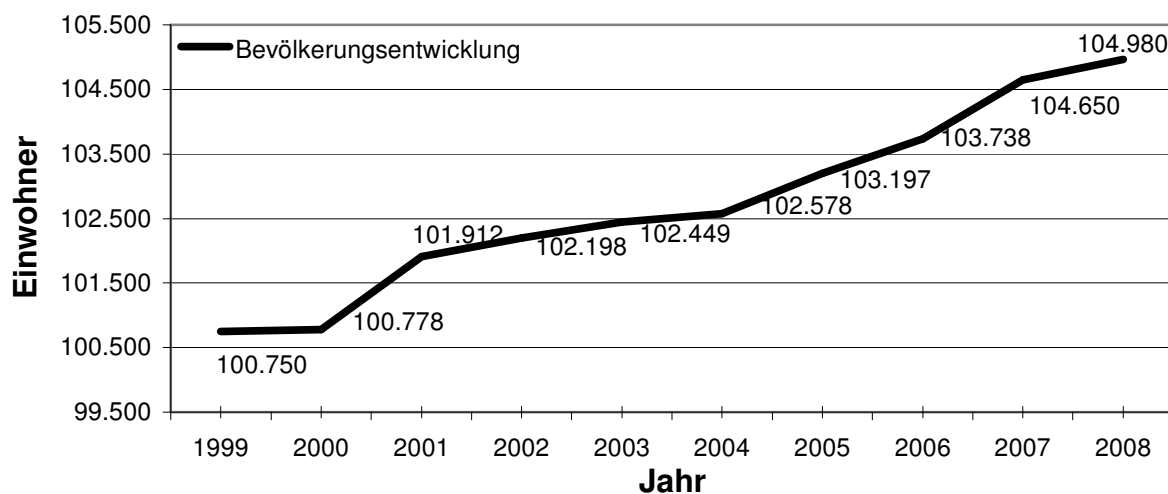
Die Anzahl der Wohnungen ist gegenüber dem Jahr 2007 um 297 auf 54.389 Wohnungen gestiegen. Die Belegungsdichte bleibt mit 1,9 Einwohnern je Wohneinheit konstant. Die Wohnflächenversorgung liegt bei 40,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner.

**Tab. 4: Entwicklung Wohnbevölkerung, Wohnungsbestand (ohne Wohnheime), Belegungsdichte und Wohnflächenversorgung 1998-2007**

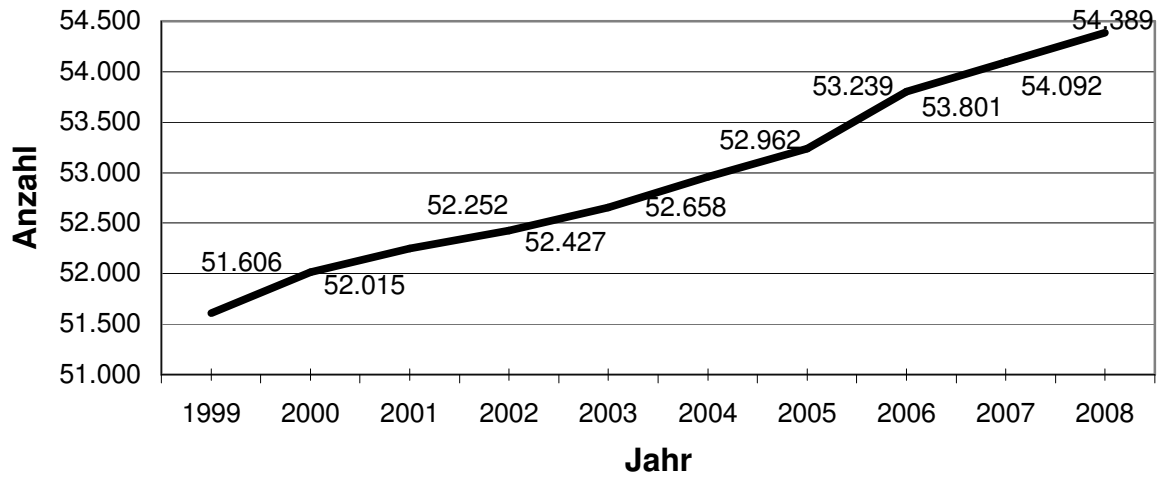
Jahr	Wohnbevölkerung	Wohnungen	Belegungsdichte [Einw./WE]	Wohnflächenversorgung [m <sup>2</sup> /Person]
1999	100.750	51.606	2,0	39,4 m <sup>2</sup>
2000	100.778	52.015	1,9	39,8 m <sup>2</sup>
2001	101.912	52.252	2,0	39,6 m <sup>2</sup>
2002	102.198	52.427	1,9	39,7 m <sup>2</sup>
2003	102.449	52.658	1,9	39,4 m <sup>2</sup>
2004	102.578	52.962	1,9	40,2 m <sup>2</sup>
2005	103.197	53.239	1,9	40,3 m <sup>2</sup>
2006	103.738	53.801	1,9	40,6 m <sup>2</sup>
2007	104.650	54.092	1,9	40,6 m <sup>2</sup>
<b>2008</b>	<b>104.980</b>	<b>54.389</b>	<b>1,9</b>	<b>40,8 m<sup>2</sup></b>
Veränderung gg. Vorjahr	+ 330	+ 297	0,0	+ 0,2 m <sup>2</sup>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

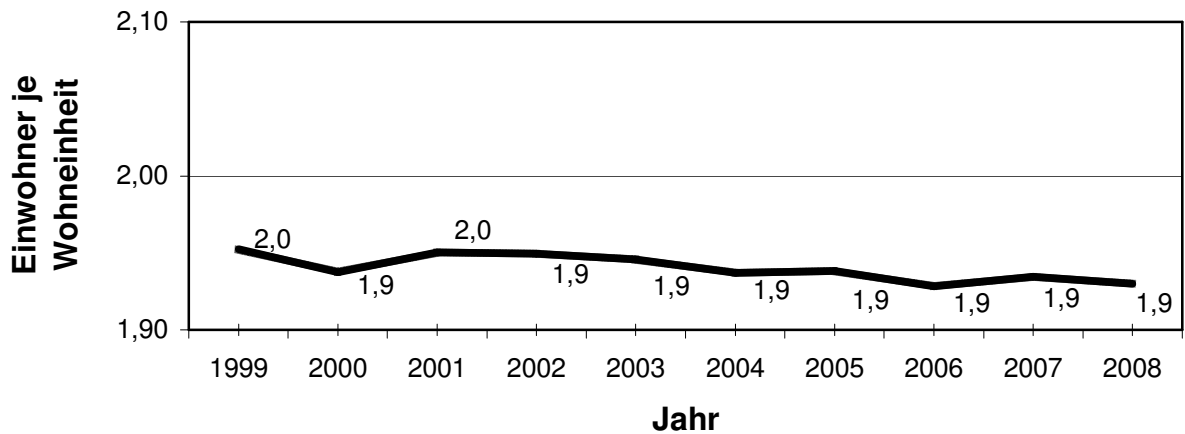
**Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in Erlangen 1999–2008**



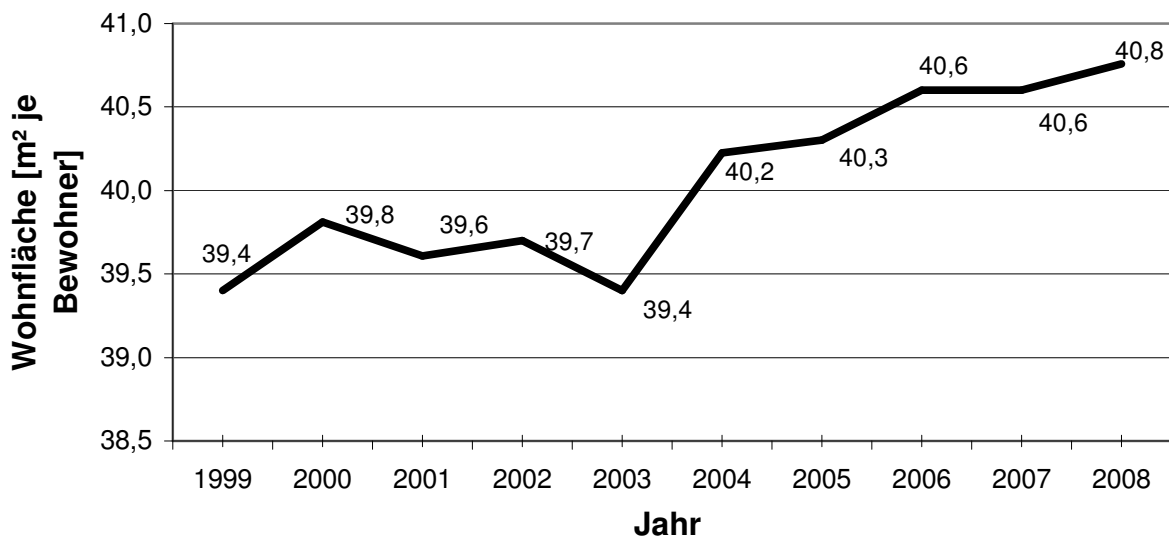
**Abb. 4: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Erlangen 1999–2008**  
(ohne Wohnheime)



**Abb. 5: Entwicklung der Belegungsdichte in Erlangen 1999–2008**  
(ohne Wohnheime)



**Abb. 6: Wohnflächenentwicklung in Erlangen 1999–2008** (ohne Wohnheime)



Tab. 5: Entwicklung der Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume 1999–2008

Jahr	Wohn- gebäude	Wohnun- gen ins- gesamt *	davon mit ... Räumen **				Räume ** ins- gesamt	Wohn- bevöl- kerung	Wohnraum- versorgung
			1 und 2	3	4	5 und mehr			Räume pro Person
1999	16.150	51.606	8.817	10.559	15.182	17.048	206.261	100.750	2,0
2000	16.325	52.015	8.828	10.635	15.294	17.258	208.183	100.778	2,1
2001	16.393	52.252	8.834	10.674	15.377	17.367	209.306	101.912	2,1
2002	16.511	52.427	8.763	10.733	15.433	17.498	210.415	102.198	2,1
2003	16.676	52.658	8.803	10.702	15.480	17.673	211.701	102.449	2,1
2004	16.886	52.962	8.811	10.721	15.515	17.915	213.491	102.578	2,1
2005	17.027	53.239	8.819	10.761	15.546	18.113	214.957	103.197	2,1
2006	17.199	53.801	8.979	10.808	15.622	18.392	217.328	103.738	2,1
2007	17.353	54.092	8.990	10.846	15.662	18.594	218.894	104.650	2,1
<b>2008</b>	<b>17.461</b>	<b>54.389</b>	<b>9.022</b>	<b>10.889</b>	<b>15.746</b>	<b>18.732</b>	<b>220.330</b>	<b>104.980</b>	2,1
Verände- rung gg. Vorjahr	+ 108	+ 297	+ 32	+43	+ 84	+ 138	+ 1.436	+ 330	0

\* ohne Wohnheime

\*\*einschl. Küchen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Auch im Berichtsjahr 2008 fällt auf, dass die gegenüber dem Vorjahr zusätzlich verfügbaren Räume vor allem im Segment der großen Wohnungen entstanden sind.

## 4.1.2 Preisentwicklung Wohnimmobilien

Der Immobilienverband Deutschland IVD veröffentlicht jährlich einen Preisspiegel über Wohnimmobilien. Die Verkaufspreise für Baugrundstücke, Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie die Wohnungsmieten werden dort nach unterschiedlichen Kriterien ausgewertet. Die Preisangaben gehen auf aktuelle Verkäufe und auf die bei einer Neuvermietung erzielten Mietpreise zurück und stellen Schwerpunktwerte dar. Mietkostenbewegungen innerhalb der bestehenden Mietverhältnisse sind hier nicht erfasst.

Auch der diesjährige Preisspiegel des IVDs zeigt, dass Erlangen im Vergleich zu den Städten Nürnberg und Fürth das höchste Mietniveau und die höchsten Kaufpreise für Wohnimmobilien hat.

### 4.1.2.1 Wohnungsmieten

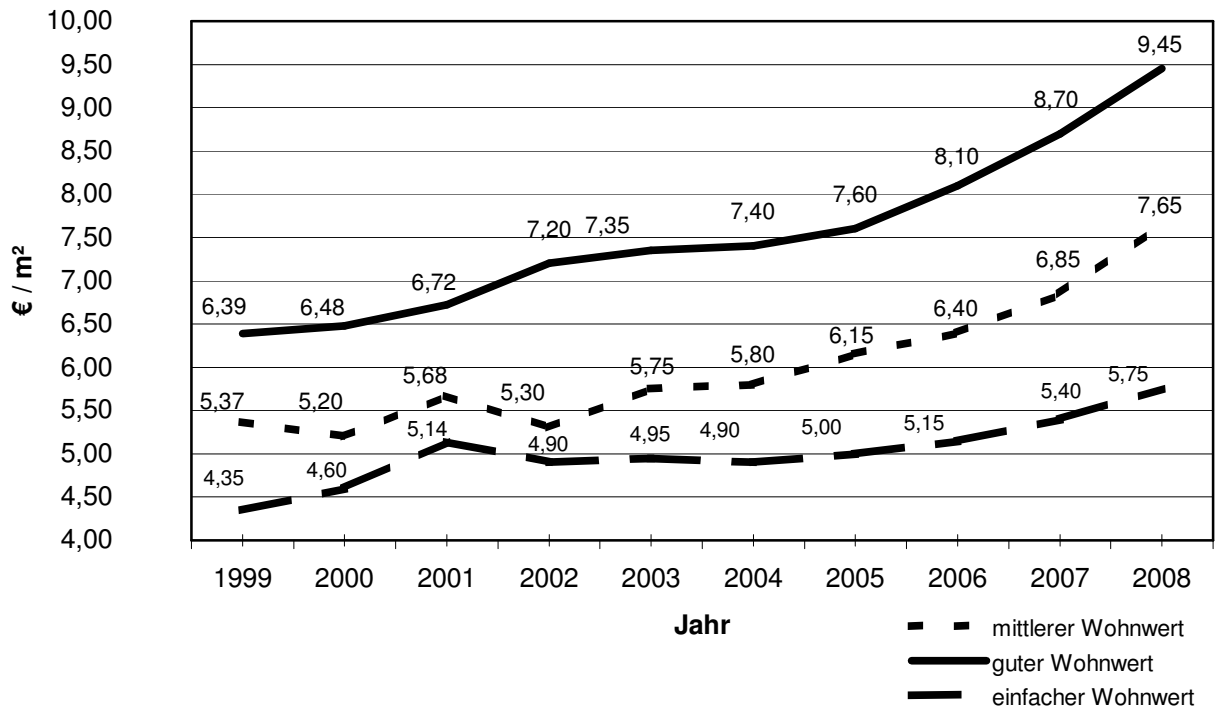
Die Wohnungsmieten bei Neuverträgen betragen in Erlangen je nach Marktsegment zwischen 5,75 € und 9,95 €. Die Wohnungsmieten bei Neuverträgen sind im Vergleich zum Jahr 2007 gestiegen. Besonders starke Steigerungen sind bei vor 1950 fertiggestellten Wohnungen mit mittlerem (+ 11,7 %) und bei nach 1950 fertiggestellten Wohnungen mit einfachem Wohnwert (+ 9,4 %) zu verzeichnen.

**Tab. 6: Wohnungsmieten (€/m<sup>2</sup>) für neue Mietverträge 1999–2008**

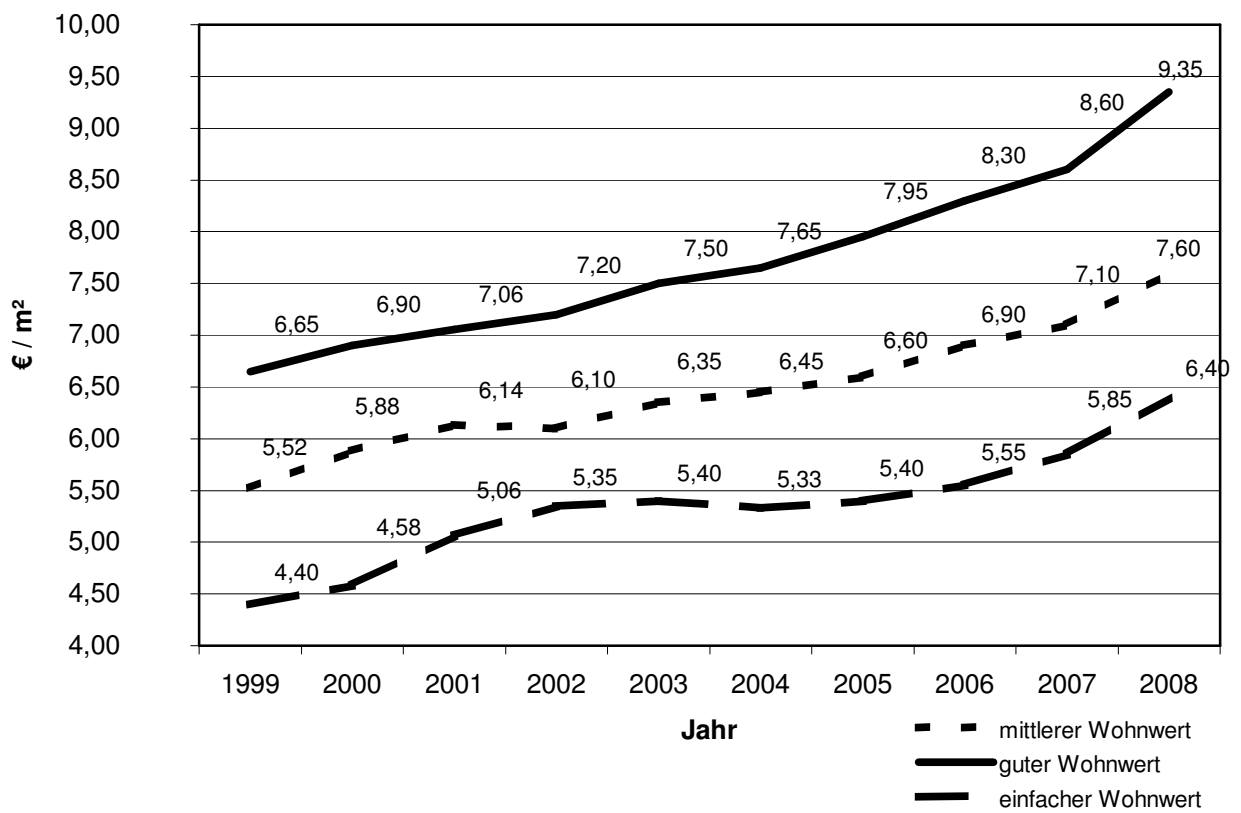
Jahr	Fertigstellung vor 1950			Fertigstellung nach 1950			Neubau (Erstbezug)	
	Wohnwert			Wohnwert			Wohnwert	
	einfach	mittel	gut	Einfach	mittel	Gut	mittel	gut
1999	4,35	5,37	6,39	4,40	5,52	6,65	6,44	7,31
2000	4,60	5,20	6,48	4,58	5,88	6,90	6,90	7,46
2001	5,14	5,68	6,72	5,06	6,14	7,06	7,06	7,82
2002	4,90	5,30	7,20	5,35	6,10	7,20	6,80	7,95
2003	4,95	5,75	7,35	5,40	6,35	7,50	6,90	8,00
2004	4,90	5,80	7,40	5,33	6,45	7,65	7,17	8,13
2005	5,00	6,15	7,60	5,40	6,60	7,95	7,35	8,65
2006	5,15	6,40	8,10	5,55	6,90	8,30	7,50	9,05
2007	5,40	6,85	8,70	5,85	7,10	8,60	7,85	9,45
<b>2008</b>	<b>5,75</b>	<b>7,65</b>	<b>9,45</b>	<b>6,40</b>	<b>7,60</b>	<b>9,35</b>	<b>8,25</b>	<b>9,95</b>
Veränderung gg. Vorjahr	+ 6,5%	+ 11,7%	+ 8,6%	+ 9,4%	+ 7,0%	+ 8,7%	+ 5,1%	+ 5,3%

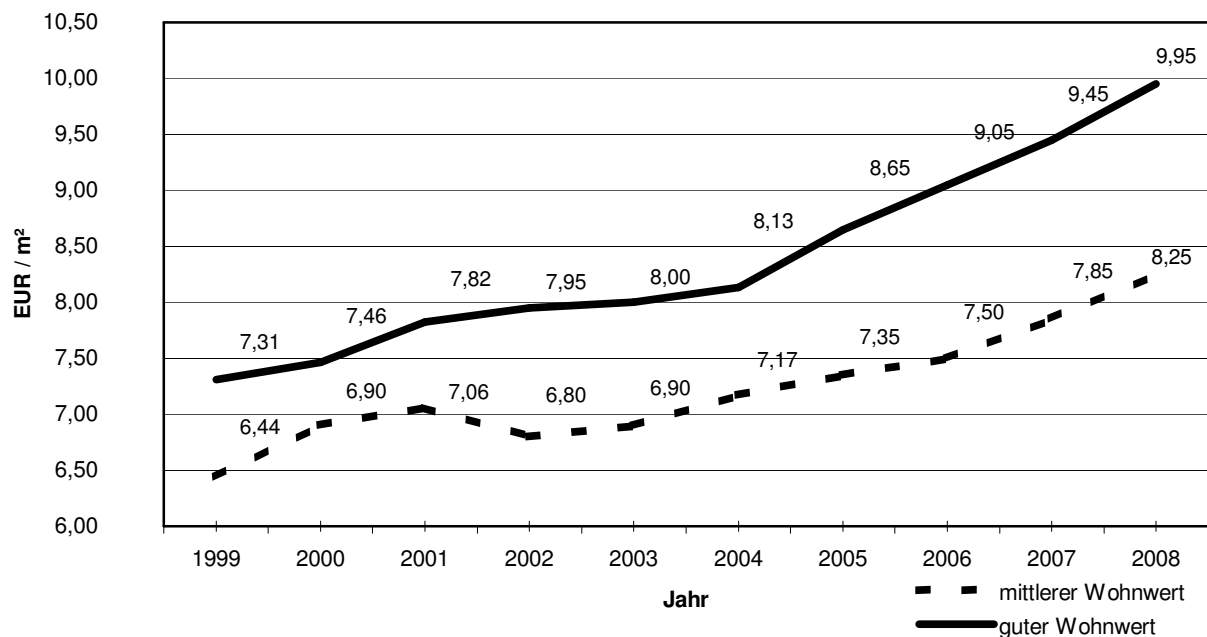
Quelle: Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth, IVD, München 2009

**Abb. 7: Wohnungsmieten (€/m<sup>2</sup>) für Bestandsobjekte vor 1950 1999-2008**



**Abb. 8: Wohnungsmieten (€/m<sup>2</sup>) für Bestandsobjekte ab 1950 1999-2008**



**Abb. 9: Wohnungsmieten (€/m<sup>2</sup>) für Neubauwohnungen 1999-2008**

#### 4.1.2.2 Mietspiegel

Der Mietspiegel gibt eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern in Erlangen, ermittelt nach den derzeit geltenden gesetzlichen Regelungen auf der Basis von Neuabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten 4 Jahre.

Mit der Ausgabe vom November 2007 wurde der vierte Mietspiegel für die Stadt Erlangen veröffentlicht. Er basiert auf Mietdaten, die in einer repräsentativen empirischen Erhebung bei Erlanger Mietern und Vermietern im Zeitraum von April bis Juli 2007 ermittelt wurden.

Wie die Vorgängerversionen ist der Mietspiegel 2007 in Zusammenarbeit mit dem Mieterinnen- und Mieterverein Erlangen e.V., dem Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V. (im Deutschen Mieterbund) sowie dem Haus- und Grundbesitzerverein Erlangen e.V. entstanden.

Im Mietspiegel wird die ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit von Größe, Baujahr, Lage und Beschaffenheit der Wohnung aufgezeigt. Erstmals wurden auch Art und Umfang von energetischen Verbesserungen des Gebäudes mit berücksichtigt.

Der Erlanger Mietspiegel ist gegen eine Schutzgebühr von 3 Euro bei der Infotheke im Erdgeschoss des Rathauses und bei der Tourist-Information erhältlich, auf Wunsch wird er auch verschickt (Tel. 09131-862563).

#### 4.1.2.3 Preise Baugrundstücke

Die Preise für Baugrundstücke hängen ab von der Lage und von der möglichen Ausnutzung des Grundstückes. Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind aufgrund der höheren Ausnutzbarkeit tendenziell teurer als Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern.

Im Jahr 2008 sind die Preise für Baugrundstücke von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau je nach Segment konstant geblieben bzw. leicht gestiegen. Die Kosten eines Baugrundstückes für ein **Einfamilienhaus** in guter Wohnlage liegen bei 370 € je m<sup>2</sup>. Die Kosten eines Baugrundstückes für **Geschosswohnungsbau** in mittlerer Wohnlage liegen bei 378 € je m<sup>2</sup>.

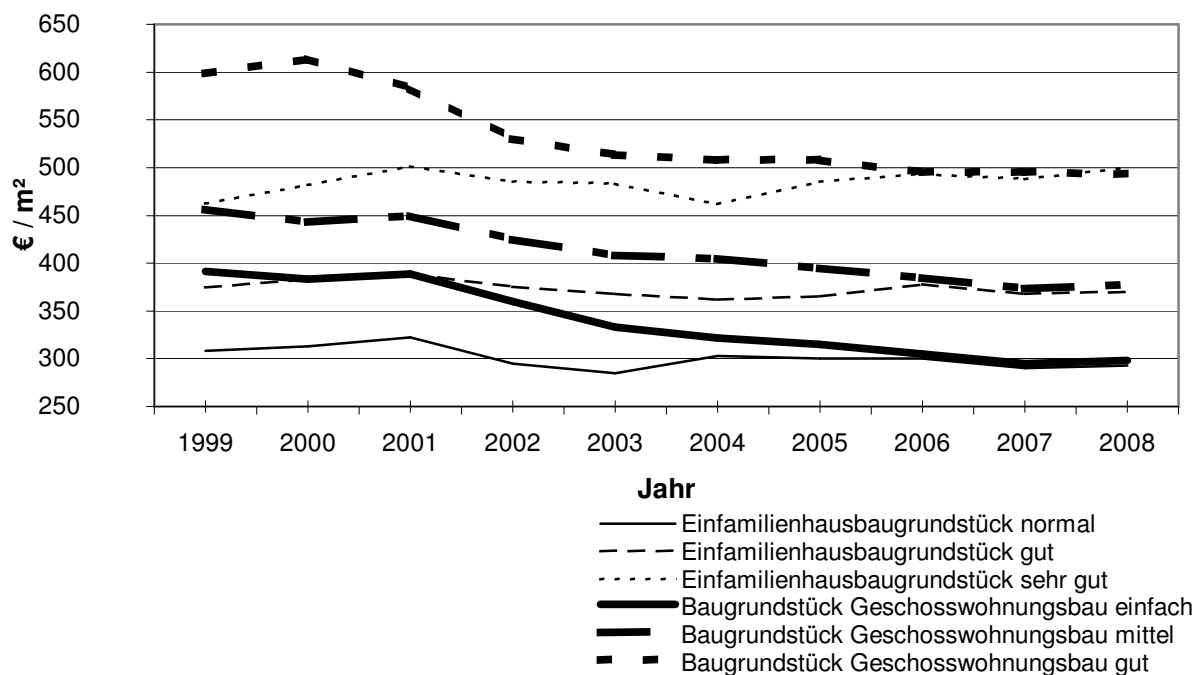
Die Verkaufspreise für städtische Wohnbaugrundstücke liegen deutlich unter diesen Durchschnittswerten. So kosteten die Einfamilienhausgrundstücke im Entwicklungsgebiet **Erlangen-West** 276 € je m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei im Sinne des § 127 BauGB.

Tab. 7: Preise für Baugrundstücke (€/m<sup>2</sup>) in Erlangen 1999–2008

Jahr	Baugrundstücke für Einfamilienhausbau						Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau				
	Wohnlage (Durchschnitt lt. IVD)			Entwicklungsgebiet ER-West		Röthelheimpark		Wohnlage (Durchschnitt lt. IVD)			Röthelheimpark
	normal	Gut	sehr gut	von	bis	von	bis	einfach	mittel	gut	
1999	308	375	462	276	327	-	-	392	456	599	-
2000	313	383	482	276	327	-	-	383	443	614	-
2001	322	389	501	276	327	281	294	389	450	583	358
2002	295	375	485	276	325	295	360	360	425	530	358
2003	285	368	483	276	325	295	360	333	408	513	360
2004	303	362	462	276	325	295	300	322	405	508	335-360
2005	300	365	485	276	325	295	300	315	395	508	330-360
2006	300	378	493	276	325	295	300	305	385	495	330-360
2007	290	368	488	276	325	285	300	295	373	495	300-345
<b>2008</b>	<b>293</b>	<b>370</b>	<b>500</b>	<b>276</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>298</b>	<b>378</b>	<b>493</b>	<b>300-350</b>
Veränd. gg. Vorjahr	+1,0%	+0,5%	+2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	+1,0%	+1,3%	-0,4%	0,0%

Quelle: Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth, IVD, München 2009  
Stadt Erlangen Liegenschaftsamt / Projektgruppe Röthelheimpark (PRP)

Abb. 10: Entwicklung der Preise für Baugrundstücke 1999–2008



Informationen über Preise von Wohnbaugrundstücken liefern auch die Bodenrichtwerte des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Erlangen“. Diese liegen aktuell mit Stichtag 31.12.2008 vor. Aufgrund der Struktur des Bodenrichtwerts als durchschnittlicher Lagewert eines Grundstücks mit definiertem Zustand (Nutzung, Bauweise, Geschosszahl und Geschossfläche) kommen die höheren Preise aus den Werten des IVD zum Teil nicht zum Ausdruck in den Richtwerten. Die erzielten Spitzenpreise für unbebaute Wohnbauflächen können aber in der Kaufpreissammlung bestätigt werden. Nähere Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Tel. 09131-86 –1312 oder -1313).

#### 4.1.2.4 Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen (Bestandsobjekte)

Die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen sind je nach Kategorie gegenüber dem Vorjahr 2007 stabil bzw. verteuern sich leicht.

**Tab. 8: Preise für Eigenheime einschließlich Grundstück (€) 1999–2008**

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser				Reihenmittelhäuser			Doppelhaushälften		
	Wohnwert				Wohnwert			Wohnwert		
	einfach	mittel	gut	sehr gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
1999	270.985	327.738	415.169	598.212	204.517	230.081	290.925	244.398	286.835	328.249
2000	282.233	332.851	419.259	645.762	207.585	233.149	283.767	241.841	301.151	355.859
2001	273.541	327.227	416.703	634.002	181.509	232.638	273.541	250.533	301.662	352.791
2002	270.000	325.000	405.000	640.000	210.000	230.000	275.000	240.000	280.000	350.000
2003	273.000	318.000	425.000	600.000	205.000	231.000	275.000	238.000	285.000	340.000
2004	271.000	323.000	437.000	600.000	188.000	232.000	275.000	238.000	280.000	327.000
2005	261.000	320.000	429.000	601.000	195.000	233.000	275.000	238.000	284.000	331.000
2006	259.000	326.000	431.000	615.000	195.000	233.000	273.000	235.000	283.000	345.000
2007	265.000	325.000	436.000	625.000	203.000	237.000	275.000	240.000	290.000	359.000
<b>2008</b>	<b>265.000</b>	<b>325.000</b>	<b>445.000</b>	<b>623.000</b>	<b>207.000</b>	<b>238.000</b>	<b>275.000</b>	<b>240.000</b>	<b>293.000</b>	<b>360.000</b>
Veränderung gg. Vorjahr	0,0 %	0,0 %	+ 2,1%	- 0,3%	+ 2,0%	+ 0,4%	0,0%	0,0%	+ 1,0%	+ 0,3%

Quelle: Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth, IVD, München 2009

Preise für Eigentumswohnungen (Bestandsobjekte) verteuern sich. Lediglich Bestandsobjekt mit mittlerem Wohnwert verbilligen sich leicht.

**Tab. 9: Preise für Eigentumswohnungen - Bestandsobjekte (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) in Erlangen 1999–2008**

Jahr	Bestandsobjekte			
	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
1999	856	1.684	2.059	2.458
2000	889	1.553	2.014	2.693
2001	920	1.467	1.754	2.475
2002	895	1.370	1.750	2.275
2003	855	1.344	1.707	2.250
2004	873	1.368	1.751	2.267
2005	870	1.340	1.690	2.230
2006	860	1.320	1.740	2.250
2007	830	1.340	1.775	2.475
<b>2008</b>	<b>860</b>	<b>1.335</b>	<b>1.800</b>	<b>2.565</b>
Veränderung gg. Vorjahr	+ 3,6 %	- 0,4 %	+ 1,4 %	+ 3,6 %

Quelle: Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth, IVD, München 2009

## 4.2 Wohnungsbauförderung in Erlangen

Mit dem seit 01.05.2007 in Kraft getretenen **Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz** (BayWoFG) hat Bayern als erstes Bundesland die neuen Kompetenzen im Rahmen der Föderalismusreform umgesetzt. Im Zuge dieser war die Gesetzgebungskompetenz für die Wohnraumförderung vollständig auf die Länder übergegangen.

Ziel der öffentlichen Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch den Freistaat Bayern und die Gemeinden für einkommensschwache Haushalte und für Haushalte mit besonderen Wohnbedürfnissen ist, den Wohnungsmangel zu beseitigen, die Beibehaltung und Ergänzung des Wohnungsbestandes zu gewährleisten und als Mittel der Stadterneuerung zu dienen. Dabei ist neben dem Mietwohnungsbau die Bildung von Einzeleigentum durch den Bau von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen zu fördern.

### 4.2.1 Öffentliche Förderung des Mietwohnungsbaus

Im Jahr 2008 wurden folgende Baumaßnahmen neu gefördert bzw. laufende Maßnahmen fortgeführt:

- Für den Neubau von 124 Mietwohnungen in Erlangen-Bruck wurden im Rahmen der sog. „Einkommensorientierten Förderung“ staatliche Baudarlehen in Höhe von 9.256.000,- € ausbezahlt.
- Für die Errichtung von 32 Mietwohnungen im Röthelheimpark wurden staatliche Mittel in Höhe von 93.000,- € ausbezahlt. Von einem für diese Maßnahme bewilligten städtischen Baudarlehen konnte eine dritte Rate in Höhe von 200.000,- € ausbezahlt werden.

- Für den Neubau eines Frauenhauses wurde ein staatliches Baudarlehen in Höhe von 119.300,- € bewilligt.
- Im Zuge der Studentenwohnraumförderung konnten 2008 für den Umbau, die Sanierung und Aufstockung eines Wohnheimes im Stadtosten staatliche Mittel in Höhe von 1.814.000,- € bewilligt werden.
- Für die Sanierung der Fassaden eines Studentenwohnheims in der Innenstadt wurden staatliche Zuschüsse in Höhe von 75.200,- € bewilligt.
- Für weitere Modernisierungsmaßnahmen in Studentenwohnheimen konnten staatliche Mittel in Höhe von 151.600,- € ausgezahlt werden.
- Zur Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum für Menschen mit Behinderungen und Schwerkranke wurden staatliche Zuschüsse in Höhe von 165.700,- € bewilligt, ausgezahlt wurden im Jahr 2008 132.200,- €.

## **4.2.2 Förderung von Wohneigentum**

### **4.2.2.1 Staatliche Wohnungsbauförderung**

Der Freistaat Bayern stellt Mittel für den Bau oder Erwerb eigengenutzter Familienheime und Eigentumswohnungen zur Verfügung. Aus staatlichen Programmen konnten im Berichtsjahr für 22 Maßnahmen im Eigenheimbau (2007: 12 Maßnahmen) insgesamt 834.500 € (2007: 455.700 €) an zinslosen staatlichen Baudarlehen bewilligt werden. Die Gewährung der Mittel ist einkommensabhängig und erfolgt nach sozialer Dringlichkeit.

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm konnten aus Mitteln der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt 29 Familien (2007: 20 Familien) mit insgesamt 1.802.500 € (2007: 1.247.400 €) gefördert werden.

### **4.2.2.2 Städtische Wohnungsbauförderung**

Die Stadt Erlangen fördert den Bau und Erwerb eigengenutzter Familienheime und Eigentumswohnungen für junge Familien sowie für kinderreiche Familien im Stadtgebiet und gewährt Schwerbehinderten Baukostenzuschüsse für die behindertengerechte Anpassung von Wohnraum. Im Entwicklungsgebiet Erlangen-West wird im Bereich der Bebauungspläne 407 und 408 der Erwerb von Baugrundstücken - insbesondere durch junge Familien - mit einem Zuschuss gefördert.

Die Stadt unterstützt außerdem unter bestimmten Voraussetzungen gemäß ihrer Richtlinien die Versorgung ihrer Mitarbeiter mit Wohnraum durch die Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln (ab 01.01.1992 nur noch im Stadtgebiet, ab 01.01.2003 nur noch Mitarbeiter mit Kindern). Diese kommunalen Fördermöglichkeiten sollen den entsprechenden Personenkreisen die Schaffung von Wohnungseigentum ermöglichen oder erleichtern.

**Tab. 10: Einsatz städtischer Wohnungsbauförderungsmittel für Eigenheimbau**

geförderter Personenkreis	2005		2006		2007		2008	
	Anzahl Wohneinheiten	€	Anzahl Wohneinheiten	€	Anzahl Wohneinheiten	€	Anzahl Wohneinheiten	€
Aufwendungszuschüsse an junge Familien	139	140.223	138	136.329	120	119.244	83	98.816
Baukostenzuschüsse an kinderreiche Familien	1	7.800	4	30.000	1	7.800	5	32.800
Baukostenzuschüsse an Schwerbehinderte	4	8.648	4	6.850	4	9.611	5	8.000
Zuschüsse zum Grundstückserwerb in Büchenbach (B-Plan 407/408) an junge Familien	38	332.000	4	36.000	8	60.000	5	55.000
Zinszuschüsse für städtische Bedienstete	56	52.259	59	58.083	49	45.507	45	38.882
<b>insgesamt</b>	<b>238</b>	<b>540.930</b>	<b>209</b>	<b>276.262</b>	<b>182</b>	<b>242.162</b>	<b>143</b>	<b>233.498</b>

Quelle: Liegenschaftsamt, Abt. Grundstücksverwaltung und Wohnungsbauförderung

### 4.2.3 Bayerisches Modernisierungsprogramm

Nach den Richtlinien des Bayerischen Modernisierungsprogramms (BayModR) wird die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen gefördert. Voraussetzung einer Förderung ist u. a., dass die Gebäude mindestens 25 Jahre alt und erhaltungswürdig sind. Zweck der Förderung ist beispielsweise die Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnungen, die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse sowie die Durchführung von energie- und wassersparenden Maßnahmen.

Im Jahr 2008 wurden Fördermittel in Höhe von insgesamt 219.700,- € zur Modernisierung von 32 Wohneinheiten ausbezahlt (2007: 337.241,- € für 41 Wohneinheiten).

Neu bewilligt wurden 6.368.700,- € an staatlichen Mitteln für die Modernisierung von 210 Wohneinheiten (2007: 392.000,- € für 33 Wohneinheiten).

### 4.2.4 Beteiligung an Sanierungsmaßnahmen

Nach den Bestimmungen des Besonderen Städtebaurechts und den auf dessen Grundlage erlassenen Städtebauförderungsrichtlinien können Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (im Wesentlichen in der Innenstadt) aus Städtebauförderungsmitteln bezuschusst werden. Dabei sollen einerseits die Standards für gesundes Wohnen erfüllt werden und / oder vorhandener Wohnraum - nach einer notwendigen Renovierung - erhalten bleiben und somit ein Beitrag zur Stabilisierung der Nutzungsmischung in der Innenstadt geleistet werden.

Eine Beteiligung an Sanierungsmaßnahmen erfolgt ebenso durch das kommunale Fassadenprogramm. Der Geltungsbereich umfasst auch hier die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete. Gefördert werden Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Wohnsituation führen wie z. B. lärmindernde und wärmedämmende Maßnahmen oder auch gestalterische Verbesserungen von Innenhöfen durch Entkernung und Begrünungsmaßnahmen. Auch der Rückbau von Fassaden unter Verwendung von altstadttypischen oder integrierbaren Gestaltungselementen kann gefördert werden.

Im Berichtsjahr wurden mit elf Eigentümern Modernisierungsvereinbarungen im Rahmen des kommunalen Fassadenprogramms und des Städtebauförderungsprogramms abgeschlossen. Im Jahr 2008 wurden für private Gebäude aus dem Städtebauförderungsprogramm und aus dem kommunalen Fassadenprogramm Zuschüsse zwischen 1.600,00 € und 22.000,00 € gewährt. Insgesamt wurden für Gesamtanierungen, Fassadensanierungen und –rückbauten Zuschüsse von 118.600,00 € gewährt (2006: 150.700,00 €). Der städtische Anteil beträgt dabei 40 %, das entspricht 71.160,00 €.

### **4.3 Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau**

Bei sozialem Wohnungsbau handelt es sich um Bauvorhaben, die mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert werden. Im sogenannten „Ersten Förderweg“ wurde der Wohnungsbau bis Mitte der 1990er Jahre gefördert (klassische Sozialwohnungen). Seither wurden Wohnungen im Rahmen der Vereinbarten Förderung (= „Dritter Förderweg“) sowie des Bayerischen Wohnungsbauprogrammes gefördert, wobei der Berechtigtenkreis für einen Teil dieser Wohnungen auf Haushalte mit höherem Einkommen ausgeweitet wurde.

Auch im Jahr 2008 war Erlangen als „Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ ausgewiesen, wodurch der Stadt das Recht eingeräumt wird, für frei werdende Sozialwohnungen Mieter zu benennen. Dadurch hat sie ein unverzichtbares wohnungspolitisches Instrument, um auf die Unterbringung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte Einfluss zu nehmen.

#### **4.3.1 Bestand an Sozial- und Förderwohnungen in Erlangen**

Im Jahr 2008 wurden 124 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau fertiggestellt. Es handelte sich um einen Neubau in der Goerdelerstraße in Erlangen-Bruck. Für 2009/2010 ist die Fertigstellung von 235 Wohneinheiten geplant.

Im Berichtsjahr befanden sich insgesamt 4.179 Wohnungen in der sozialen Bindung, davon 3.716 Mietwohnungen. Damit ist nach Jahren mit starken Rückgängen erstmals seit über zehn Jahren wieder ein Anstieg des Sozialwohnungsbestandes zu verzeichnen.

Der größte Anteil der Mietwohnungen befand sich mit 1.353 Wohneinheiten im Stadtteil Büchenbach. Auch in den Stadtteilen Bruck und Anger ist mit 712 bzw. 697 Wohneinheiten eine nicht unerhebliche Anzahl an Sozial- und Förderwohnungen vorhanden, allerdings ist hier der Rückgang der Sozialbindungen in den vergangenen 12 Jahre am stärksten ausgefallen.

2.946 Wohnungen wurden im Ersten Förderweg gefördert, davon 2.885 Mietwohnungen. Es handelt sich um Wohnraum für Haushalte, die die Einkommensgrenzen des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes einhalten. Daneben hat die Stadt Erlangen das Benennungsrecht für weitere 578 im Dritten Förderweg geförderte Mietwohnungen bei höheren Einkommensgrenzen. Bei 60 Wohnungen besitzt der Vermieter das Recht, die Mieter auszuwählen. Weitere 188 Wohnungen wurden für Mieter unterschiedlicher Einkommensstufen als EOF-Mietwohnungen gefördert. Zuletzt stehen 386 im Dritten Förderweg/Bayerischen Wohnungsbauprogramm geförderte Eigentumsmaßnahmen in der sozialen Bindung.

3.111 Sozialmietwohnungen (83,72 % des Gesamtbestandes) sind im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen (GEWOBAU). Davon sind 2.637 Wohnungen im Ersten Förderweg gefördert worden und 474 Wohnungen im Dritten Förderweg.

**Tab. 11: Baufertigstellungen im geförderten sozialen Wohnungsbau 1999-2008**

Jahr	Eigenheime und Eigentumswohnungen	Mietwohnungen (davon GEWOBAU)	Bewilligte Höchstmiete in €/qm
1999	-	31 (31)	4,35 – 4,86
2000	-	-	-
2001	17	80 (-), davon 32 EOF-Wohnungen	4,35 – 4,86 / 6,75 – 7,16
2002	8	-	-
2003	25	-	-
2004	6	-	-
2005	10	-	-
2006	9	-	-
2007	8	32 EOF-Wohnungen (-)	6,25
<b>2008</b>	<b>6</b>	<b>124 EOF-Wohnungen (-)</b>	<b>7,40</b>
1999-2008	106	186 (31)	-

Quelle: Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen, Abt. Wohnungswesen

#### 4.3.2 Bindungsabläufe

Im Jahr 2008 ist für insgesamt 6 öffentlich geförderte Wohnungen aufgrund planmäßiger bzw. vorzeitiger Tilgung der öffentlichen Baudarlehen die Sozialbindung abgelaufen. Es handelte sich dabei um Eigentumsmaßnahmen.

**Tab. 12: Bindungsabläufe öffentlich geförderter Wohnungen 1999-2008**

Jahr	Eigenheime und Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	davon GEWOBAU
1999	12	84	84
2000	2	467	467
2001	12	221	-
2002	57	200	48
2003	14	243	224
2004	11	446	430
2005	8	604	603
2006	5	146	146
2007	3	-	-
<b>2008</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1999 - 2008	137	2.594	2.060

Quelle: Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen, Abt. Wohnungswesen

### 4.3.3 Wohnungsnachfrage

Zum 01.01.2008 waren bei der Abteilung Wohnungswesen 1.063 (Vorjahr: 1.123) berechnete Haushalte als wohnungssuchend vorgemerkt. Im Jahr 2008 wurden 1.212 (Vorjahr: 1.142) neue Anträge auf die Vermittlung einer Sozialwohnung gestellt, weiterhin gingen 270 (Vorjahr: 284) Wiederholungsanträge von bereits registrierten Haushalten ein. Die Nachfrage übersteigt damit das Angebot an verfügbarem Wohnraum bei Weitem.

Im Berichtsjahr konnten 451 (Vorjahr: 357) Wohnungen erfolgreich vermittelt werden, 1.092 (Vorjahr: 1.129) Anträge erledigten sich auf andere Weise (kein Wiederholungsantrag gestellt, anderweitige Versorgung mit Wohnraum, Verzug oder Tod des Antragstellers). Zum 31.12.2008 waren noch 1.002 wohnungssuchende Haushalte registriert. Davon waren 735 und damit 68,0% (Vorjahr: 70,9 %) der jeweiligen Antragsteller Deutsche, 346 Personen waren Ausländer. Über 50 % der vorgemerkten Haushalte waren Ein-Personen-Haushalte.

**Tab. 13: Entwicklung der Anzahl wohnungssuchender Haushalte in den letzten 6 Jahren**

Jahr (jeweils zum 31.12.)	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Vorgemerkte Haushalte:</b>	1.149	1.054	1.183	1.123	1.063	1.002

Quelle: Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen, Abt. Wohnungswesen

**Tab. 14: Haushaltsgröße wohnungssuchender Personen zum 31.12.2008**

Anzahl Personen:	1	2	3	4	5	>5
<b>Vorgemerkte Haushalte:</b>	506	235	104	80	51	26
<b>Anteil in Prozent:</b>	50,5	23,5	10,4	8,0	5,1	2,6

Quelle: Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen, Abt. Wohnungswesen

### 4.3.4 Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Für Mietwohnungen, die im Rahmen des Pilotprojektes „Einkommensorientierte Förderung“ oder des Bayerischen Wohnungsbauprogrammes als EOF-Wohnungen gefördert wurden, wird an einkommensschwächere Mieter auf Antrag eine monatliche Zusatzförderung aus staatlichen Geldern ausgezahlt. So hat der Mieter tatsächlich nur einen Teil der höchstzulässigen Miete zu tragen, die sich an der erzielbaren Marktmiete orientiert. Die Höhe der Zusatzförderung bemisst sich dabei nach dem Jahreseinkommen des Haushalts und dessen Zuordnung zu einer von fünf Einkommensstufen. Die Grenze der Stufe 1 entspricht der Einkommensgrenze gem. Art. 4 BayWoBindG, die auch für klassische Sozialwohnungen gilt, Unterschreiter erhalten den vollen Höchstbetrag, der für die Wohnung festgelegt wurde. In Erlangen sind unterschiedliche Höchstbeträge zwischen 2,- und 3,55 € pro qm festgesetzt. Pro überschrittene Stufengrenze erfolgt ein Abzug von 0,50 € pro qm.

**Tab. 15: Einkommensorientierte Förderung in Erlangen 2008**  
(Stand: 31.12.2008)

Stufe	1	2	3	4	5
Anzahl	95	19	11	7	8

Quelle: Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen, Abt. Wohnungswesen

#### 4.3.5 Fehlbelegungsabgabe

Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) ist am 01.01.1982 in Kraft getreten. Aufgrund dieses Gesetzes wurde in Erlangen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau (Wohnungen, die im Ersten Förderweg gefördert worden sind) seit 1985 eine Ausgleichszahlung (Fehlbelegungsabgabe) erhoben. Zur Überprüfung der individuellen Leistungspflicht wurden alle Inhaber einer solchen Wohnung regelmäßig zum Nachweis ihres Einkommens und des Einkommens ihrer Mitbewohner verpflichtet.

Seit dem 1. Januar 2008 werden die Sozialmieter in Bayern von der Fehlbelegungsabgabe entlastet. Die vom Bayer. Landtag bereits am 29.03.2007 beschlossene Abschaffung trägt dem Umstand Rechnung, dass das Verhältnis von Aufkommen und Verwaltungsaufwand sich wegen des Auslaufs der Belegungsbindungen immer weiter verschlechtert hat. Die Fehlbelegungsabgabe ist daher zuletzt ohnehin nur mehr in wenigen Gebieten erhoben worden. In Erlangen war jedoch in 2007 noch ein beachtliches Aufkommen in Höhe von 85.248,82 € vorhanden.

Im Jahr 2008 gingen noch Nachzahlungen von Vorjahresbeträgen in Höhe von 9.310,- € ein. Dieser Betrag wurde an den Freistaat Bayern abgeführt.

#### 4.4 Obdachlosenwesen

Die Wohnungsversorgung von Obdachlosen ist eine öffentliche Aufgabe in der Zuständigkeit der Kommunen. Zur Gruppe der Obdachlosen zählen Personen, die unmittelbar von Wohnungsverlust bedroht sind oder tatsächlich keine dauerhafte Unterkunft haben.

Grundlage der Bemühungen um die soziale Integration der in Verfügungswohnungen untergebrachten Personen ist die Vermittlung einer Sozialwohnung mit einem unbefristeten Mietverhältnis, die nach Größe, Ausstattung und Lage dem heute allgemein üblichen Standard entspricht.

Zum Jahresende 2008 waren in den 304 (GEWOBAU u. privat) angemieteten Verfügungswohnungen 456 (2007: 427) Personen untergebracht.

In weiteren 2 stadteigenen Objekten mit 12 Wohneinheiten fanden weitere 15 Obdachlose Unterkunft.

Insgesamt waren damit 471 Menschen in städtischen Obdachlosenwohnungen untergebracht. Gegenüber 2007 bedeutet das eine Steigerung um 29 Personen.

Der Unterkunftsbedarf für Einzelpersonen ist wie in der Vergangenheit weiterhin sehr hoch (214 Personen). Diesem Personenkreis, der bisher auf Selbsthilfe angewiesen war, wird ab 2009 eine sozialpädagogische Fachkraft unterstützend und beratend zur Seite stehen.

Die Zahl der Räumungsklagen lag im Berichtsjahr bei 15 (2007: 14) und blieb somit nahezu konstant und ist weiterhin größtenteils auf das von der Stadt Erlangen gewählte Optionsmodell bezüglich der Bearbeitung des Arbeitslosengeldes II zurückzuführen. Dadurch ist es möglich, dass im Rahmen der laufenden Fallbearbeitung durch das Sozialamt die Mieten per Abtretung direkt an die Vermieter überwiesen werden, so dass keine Mietrückstände entstehen können und Räumungsklagen bzw. –termine vermieden werden.

**Tab. 16: Untergebrachte Obdachlose in Erlangen 1999–2008**

Jahr	Personen in				
	Verfügungswohnungen		angemieteten und stadteigenen Unterkünften	insgesamt	
	Wohn- einheiten	Personen		Personen	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
1999	259	471	78	549	+ 4,6
2000	269	396	79	475	-13,5
2001	269	410	77	487	+ 2,5
2002	258	441	74	515	+ 5,8
2003	258	451	57	508	-1,4
2004	258	470	81	551	+ 8,46
2005	270	423	75	498	- 9,62
2006	270	412	41	454	- 8,84
2007	270	394	48	442	-2,6
	<b>GEWOBAU und privat</b>		<b>stadteigene</b>		
2008	304	456	15	471	+ 6,6

Quelle: Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen, Abt. Wohnungswesen

#### 4.5 Studentisches Wohnen

Die Zahl der Studenten lag 2008 bei 19.863. Insgesamt standen 3.317 Wohnheimplätze zur Verfügung. Dies entspricht einer Wohnplatzquote von 16,7 %.

**Tab. 17: Öffentlich geförderte Wohnheimplätze in Erlangen 1999–2008**

Jahr	Anzahl der Studenten FAU in Erlangen	öffentlich geförderte Wohnheimplätze in Erlangen		Wohnplatz- quote in %
		gesamt	davon Studentenwerk Erlangen-Nürnberg	
1999	14.439	3.516	1.652	24,4 %
2000	14.475	3.281	1.683	22,7 %
2001	14.988	3.281	1.683	21,9 %
2002	15.954	3.247	1.683	20,4 %
2003	17.187	3.247	1.683	18,9 %
2004	18.046	3.313	1.683	18,4 %
2005	19.098	3.339	1.709	17,5 %
2006	20.091	3.383	1.753	16,8 %
2007	19.543	3.383	1.753	17,3 %
<b>2008</b>	<b>19.863</b>	<b>3.317</b>	<b>1.754</b>	<b>16,7 %</b>

Quelle: Studentenwerk der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg

## 5 Wohnbaulandsituation

Die Stadt muss Bauflächen in der vom Wohnungsmarkt nachgefragten Quantität und Qualität mobilisieren, um eine Abwanderung der Bevölkerung in das Umland mit allen Nachteilen für die Stadtentwicklung, die Umwelt und die Kommunalfinanzen zu verhindern. Hierbei steht sie in der Verantwortung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, mit der Ressource Boden möglichst sparsam umzugehen.

### 5.1 Entwicklungsgebiete Erlangen-West und Erlangen-West II

Die Stadt bietet als Motor der Mobilisierung von Wohnbauflächen im Entwicklungsgebiet „Erlangen-West“ attraktive Flächen für Einfamilienhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung an. Das Entwicklungsgebiet „Erlangen-West“ ist nahezu vollständig entwickelt.

Um den erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen weiterhin decken zu können, hat der Stadtrat am 15.12.2005 die Satzung zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Erlangen-West II“ beschlossen. Die Satzung wurde am 26.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Das neue Entwicklungsgebiet „Erlangen West II“ grenzt unmittelbar südwestlich an das Entwicklungsgebiet „Erlangen West“. Hier werden in den nächsten Jahren vor allem attraktive Baugrundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern entwickelt.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein gemeindliches Instrument zur zügigen Baulandbeschaffung. Die Baulandentwicklung erfolgt hierbei durch die Stadt Erlangen selbst. Die Grundstücke im Entwicklungsgebiet werden von der Stadt erworben, entwickelt und wieder verkauft. Wichtige Steuerungsmechanismen bleiben so in der Hand der Stadt. Die Kosten der Entwicklungsmaßnahme (z.B. die Kosten für den Grunderwerb und die Erschließung) sollen durch die Wertschöpfung der Bodenwertsteigerung aufgrund der Entwicklung von landwirtschaftlichen Flächen zu Bauland getragen werden.

### 5.2 Röthelheimpark

Bei der Entwicklung des Wohnstadtteils Röthelheimpark zeigt die Stadt Erlangen, dass ein sparsamer Umgang mit Bauflächen zu beachtlichen und lebenswerten Qualitäten führen kann.

Informationen zur Entwicklung des Stadtteils Röthelheimpark finden Sie im Internet unter [www.erlangen.de](http://www.erlangen.de) (Stadtplanung und Stadtentwicklung – Städtebauliche Projekte – Röthelheimpark)

### 5.3 Wohnbaureserveflächen

Der Flächennutzungsplan Stadt Erlangen 2003 mit integriertem Landschaftsplan stellt eine Reihe von Flächenpotenzialen für eine Wohnbebauung dar. Allerdings stehen der Mobilisierung eines großen Teils dieser Flächen Vorbehalte unterschiedlicher Art entgegen. So ist eine Wohnbebauung in einigen Fällen kurz- und mittelfristig nicht möglich, weil die zulässigen Lärmimmissionswerte überschritten werden. In der Regel handelt es sich hier um auto-bahnahe Flächen. Wohnbauflächen können hier nur entwickelt werden, wenn ausreichende Lärmschutzmaßnahmen vorhanden sind, zu denen der Straßenbulasträger nur im Falle der wesentlichen Änderung seiner Anlage verpflichtet ist. In vielen Fällen ist auch die Verfügbarkeit von Bauland für Bauwillige nicht gegeben, da die privaten Grundeigentümer oft nicht zum Verkauf bereit sind.

Vor diesem Hintergrund sind auch die bodenpolitischen Initiativen der Stadt Erlangen im Röthelheimpark und im Entwicklungsgebiet Erlangen West und Erlangen West II zu sehen.

## 5.4 GEWOBAU

Die GEWOBAU ist das kommunale Wohnungsbauunternehmen der Stadt Erlangen mit einem Wohnbestand von rund 8.000 Wohneinheiten. Über ihre wohnungspolitischen Aktivitäten informiert die GEWOBAU aktuell im Internet unter [www.gewobau-erlangen.de](http://www.gewobau-erlangen.de).

## 5.5 Energieeffizienz im Wohnungsbau

Eine steigende Bedeutung kommt in Erlangen der Steigerung der Energieeffizienz im Wohnungsbau zu. Zu dieser Thematik liegen beim Amt für Umweltschutz und Energiefragen (Tel. 86-2935; [hans-juergen.seeberger@stadt.erlangen.de](mailto:hans-juergen.seeberger@stadt.erlangen.de)) vier umfassende Berichte vor:

- Energie- und Klimaschutzbericht 2004 (herausgegeben 2006)
- Energieeffizienz im Mehrfamilienhausbestand in Erlangen (2005)
- Energieeffizienz im Ein- und Zweifamilienhausbestand in Erlangen (2005)
- EnergieeffizientER – eine Dokumentation vorbildlicher Projekte in Erlangen

Ausführliche Informationen zum Thema Energieeffizienz finden Sie im Internet unter [www.erlangen.de](http://www.erlangen.de) (Leben in Erlangen / Umwelt und Energie / Klimaschutz und Energiefragen).

Insbesondere Bauherren erhalten Auskünfte zur energetischen Optimierung ihrer Bauvorhaben, zu aktuellen Förderprogrammen und zur Passivhausförderung bei der **Energieberatung** der Stadt Erlangen (Tel. 86-2323 oder Tel. 86-2935).

Weitere Informationen unter [www.energieregion.de](http://www.energieregion.de)

## 6 Wohngeld

Der Staat gewährt finanzielle Hilfen zur Sicherung eines angemessenen Wohnens für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Wohngeld gibt es als Mietzuschuss für den Mieter einer Wohnung oder eines Zimmers bzw. als Lastenzuschuss für den Eigentümer eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung.

Wohngeld ist somit ein wesentlicher Beitrag zur Senkung der Mietbelastung; es setzt einkommensschwächere Haushalte erst in die Lage, sich auf dem Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Soziale Veränderungen haben bei Teilen der Bevölkerung zu einem Einkommensrückgang geführt. Viele Haushalte sind nicht mehr in der Lage, die Marktpreise für Wohnraum selbständig zu tragen. Hier kommt dem Wohngeld eine wichtige sozialpolitische Bedeutung zu.

Auf Wohngeld besteht bei Erfüllung gewisser Voraussetzungen ein Rechtsanspruch; es wird jedoch nur auf Antrag und in der Regel für zwölf Monate gewährt, kann aber nach Ablauf dieser 12 Monate wieder neu beantragt werden.

Das Wohngeldgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juli 2005, zuletzt geändert durch Gesetze vom 22.9.2005, 20.7.2006 u. 5.12.2006 sowie die Wohngeldverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2001 zuletzt geändert durch das Vierte Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt vom 24.02.2003 („Hartz IV“) legen fest, wer die Voraussetzungen für Wohngeld erfüllt (abhängig von Haushaltsgröße, Familieneinkommen, zuschussfähiger Miete / Belastung).

Bei der Wohngeldgewährung bis einschließlich 2004 war grundsätzlich zwischen dem „klassischen“ allgemeinen Wohngeld und dem besonderen Mietzuschuss (früher sog. pauschaliertes Wohngeld), den die Bezieher von Leistungen der Sozialhilfe oder Kriegsopferfürsorge erhalten konnten, zu unterscheiden.

Seit dem 1. Januar 2005 kann (durch die Einstellung der früheren Sozialhilfe) nur noch allgemeines Wohngeld beantragt werden.

Im Vollzug des 9. Gesetzes zur Änderung des WoGG kam es insbesondere 2006 zu den notwendigen Überprüfungen aller Wohngeldanträge von Heimbewohnern für die Jahre 2001 bis 2004.

Ursächlich hierfür ist ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.12.2003 bezüglich der Zurechnung des zum Lebensunterhalt bestimmten Anteils der Hilfe in besonderen Lebenslagen nach dem Bundessozialhilfegesetz als wohngeldrechtliche Einnahme.

Dies führte zu einer hohen Zahl von Neuberechnungen, wobei oftmals auf der Grundlage des Nachzahlungsbetrages noch eine Zinsberechnung durchgeführt werden musste.

Die Bearbeitung der hiernach anstehenden Neuberechnungen sowie die Gewährung von Zinsen aufgrund vorgelegter Verzinsungsanträge ist inzwischen abgeschlossen.

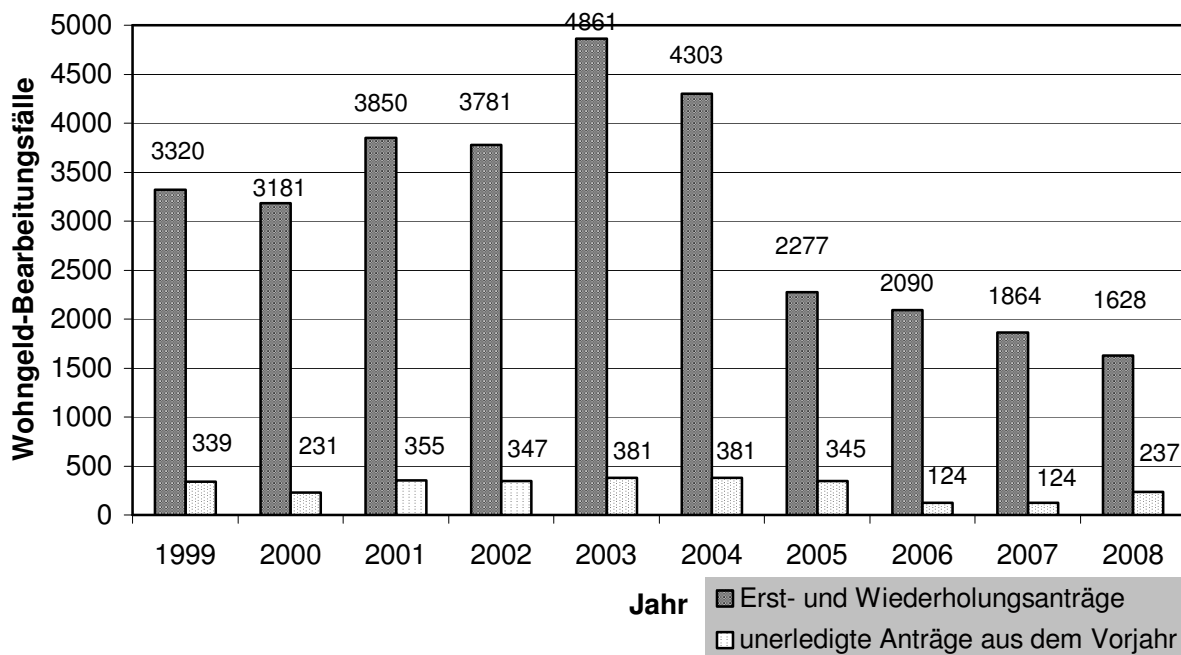
Die Kosten für die Wohngeldgewährung werden von Bund und Ländern je zur Hälfte getragen.

## 6.1 Bearbeitungsfälle und Erledigungen

Im Jahr 2008 gingen in der Wohngeldstelle 1.628 Anträge ein (2007: 1.864). Darunter befanden sich 391 Erstanträge (2007: 392) und 1.237 Wiederholungsanträge (2007: 1.472).

Aus dem Vorjahr wurden 237 unerledigte Bearbeitungsfälle übernommen.

**Abb. 11: Wohngeld-Bearbeitungsfälle 1999–2008**



Quelle: Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen, Abt. Wohnungswesen

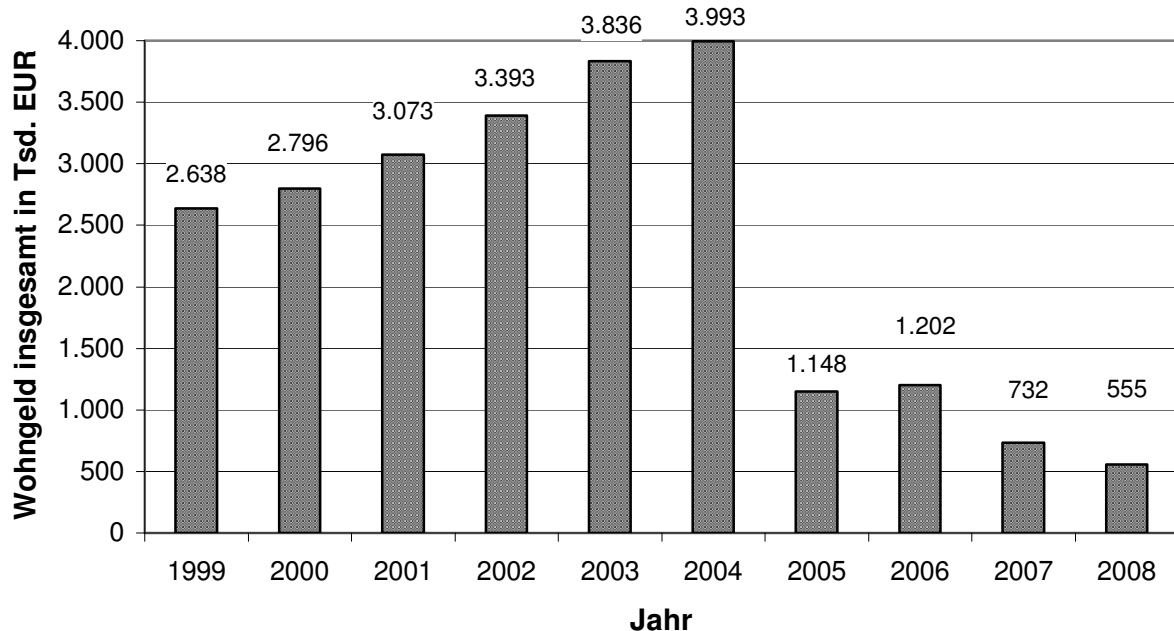
Mit der Einführung des Arbeitslosengeldes II ergaben sich ab 1. Januar 2005 auch im Wohngeldbereich grundlegende Veränderungen. Die wichtigste Neuerung ist, dass Empfänger bestimmter Sozialleistungen (so genannter Transferleistungen, wie z.B. Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, oder Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsminderung) sowie Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft vom Wohngeld ausgeschlossen sind. Deren angemessene Unterkunftskosten werden im Rahmen der jeweiligen Sozialleistung berücksichtigt, so dass sich der Ausschluss vom Wohngeld für diesen Personenkreis nicht nachteilig auswirkt. Durch diese Gesetzesänderung kam es zu einem deutlichen Rückgang der Empfänger von Wohngeld und damit verbunden zu rückläufigen Antrags- und Entscheidungszahlen vor allem im Bereich des Mietzuschusses.

Die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Wohngeldstelle wurde den veränderten Fallzahlen angepasst und die überzähligen Planstellen eingezogen.

## 6.2 Wohngeldleistungen

Die Ausgaben für allgemeines Wohngeld beliefen sich im Jahre 2008 auf 555.319,03 €.

**Abb. 12: Wohngeldleistungen 1999–2008**



Quelle: Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen, Abt. Wohnungswesen

## 6.3 Wohngeld – Entwicklung

Trotz verminderter Fallzahlen hat sich die Arbeitsbelastung in der Wohngeldstelle nicht spürbar reduziert, da der Verwaltungs- und Bearbeitungsaufwand für die verbliebenen Wohngeldfälle deutlich gestiegen ist.

Dies ist u.a. auf zahlreiche Vergleichsberechnungen, höheren Beratungs- u. Gesprächsaufwand bei Beratungen und Vorsprachen von Personen, deren Einkommen unter dem Existenzminimum liegt, den gestiegenen Aufwand für Aufhebungs- und Rückforderungsbescheide auf Grund von Transferleistungsbezug sowie auf einen insgesamt höheren Schwierigkeitsgrad bei der Fallbearbeitung (z.B. Selbständige) zurückzuführen.

Seit der letzten Änderung des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2001 ist die Anpassung des allgemeinen Wohngeldes an die Miet- und Einkommensentwicklung ausgeblieben. So übersteigen derzeit rund 80% der zu berücksichtigenden Mieten die in § 8 des Wohngeldgesetzes festgesetzten Miethöchstbeträge, was zur Folge hat, dass kein angemessenes Wohngeld mehr gewährt wird.

Zum 1.1.2008 u. a. auch aus diesem Grund eine umfassende Änderung des Wohngeldgesetzes angekündigt. Dieser Zeitplan konnte nicht eingehalten werden und das angekündigte neue Wohngeldgesetz wird nun zum 1. Januar 2009 in Kraft treten.

Durch Anhebung der wohngeldfähigen Miethöchstbeträge, der Einkommensgrenzen sowie der eigentlichen Wohngeldbeträge soll dann eine spürbare Anpassung an die aktuelle Miet- u. Einkommensentwicklung erreicht und der Kreis der Wohngeldberechtigten deutlich erweitert werden. Hinzu kommt, dass durch die Reform des Kinderzuschlages und des Wohngeldgesetzes viele Empfänger von ALG II von unter 200,00 € mtl. wieder ins Wohngeld übernommen werden.