

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
V/50/WM021

Verantwortliche/r:
Sozialamt

Vorlagennummer:
503/004/2023

Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2022

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sozialbeirat	29.03.2023	Ö	Empfehlung	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	29.03.2023	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
GEWOBAU

I. Antrag

Der vorliegende Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2021 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Amt 50 hat einen Bericht über die „Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt“ zum Stichtag 31.12.2022 (Wohnungslosenberichterstattung zum 31.01.2023) erstellt. Der Bericht ist als Anlage beigefügt.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

s. Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2022

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

s. Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2022

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv*
- ja, negativ*
- nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja*
- nein*

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen: Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2023

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

Anlage 1

Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2022

Die Daten zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt in Erlangen für 2022 sind besonders vor dem Hintergrund des globalen „Krisenjahrs 2022“ zu betrachten. Dies hat auch Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt und stellt im vorliegenden Bericht den Schwerpunkt dar.

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum

- Rückgang des Bestands an öffentlich geförderten Wohnungen gegenüber 2021 von 3.478 Wohnungen auf 3.400 Wohnungen; Ursachen sind unter anderem Abläufe der Sozialbindung und Baukrise;
- der seit 2018 durch Neubauten gewachsene Bestand ist auch unter Berücksichtigung von Bindungsabläufen zwar noch um fast neun Prozent höher als 2018;
- in 2022 fertiggestellte Neubauten und in Bau oder Planung befindliche Projekte können die Bindungsabläufe im Bestand nicht mehr ausgleichen;
- GEWOBAU ist größter Träger für öffentlich geförderte Wohnungen (83,5 Prozent Anteil);
- Belegrechtsvertrag zwischen GEWOBAU und Stadt führt zu mehr Wohnungen mit günstigen Mieten; Erfüllungsstand bleibt aber unter dem vertraglich vereinbarten Soll;

Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum

- für 26,1 Prozent der antragstellenden Haushalte konnte eine geförderte Wohnung vermittelt werden; Vermittlungsquoten gehen im Vergleich zu 2021 zurück;
- Differenz zwischen offenen Wohnungsanträgen und Wohnungsvermittlungen ist in 2022 größer im Vergleich zu Vorjahren;
- Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum besteht vor allem für
 - Ein-Personen-Haushalte und Haushalte mit vier und mehr Personen; für diese Haushaltsgrößen stehen zu wenig angemessene Wohnungen zur Verfügung;
 - Haushalte mit der geringsten Einkommensstufe I; der Wohnungsmix nach Einkommensstufen I, II und III entspricht nicht dem hohen Wohnungsbedarf für Haushalte mit Einkommensstufe I;

Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt und Schutzsuchende aus der Ukraine

- 11,7 Prozent aller Wohnungsanträge stammen von Schutzsuchenden aus der Ukraine;
- 13,8 Prozent aller offenen Wohnungsanträge betreffen Schutzsuchende aus der Ukraine;
- 5,9 Prozent aller Wohnungsvermittlungen erfolgten an Schutzsuchende aus der Ukraine;
- unter den antragstellenden Haushalten von Schutzsuchenden aus der Ukraine konnte an 13,1 Prozent eine Wohnung vermittelt werden;
- die Daten stellen lediglich einen Ausschnitt der Unterbringung geflüchteter Menschen aus der Ukraine dar (zusätzlich zu gefördertem Wohnraum: Privatvermietungen; Unterkunft bei Bekannten; von Stadt angemietete Privatwohnungen und Hotels; Verfügungswohnungen); sie können deshalb nicht als repräsentativ für die Unterbringung Geflüchteter aus der Ukraine gelten;
- Wohnungsbedarf kann z.T. dauerhaft bestehen bleiben, wenn Schutzsuchende aus der Ukraine in Erlangen bleiben; durch Nachzug von Angehörigen kann Bedarf an großen Wohnungen weiter steigen;

Wohnungslosigkeit

- Stand 31.01.2023: 513 Menschen sind in städtischen Verfügungswohnungen untergebracht; darunter sind 219 schutzsuchende Menschen aus der Ukraine (43 Prozent) öffentlich-rechtlich untergebracht mit Genehmigung der Regierung von Mittelfranken;
- die Geflüchteten aus der Ukraine unterscheiden sich in sozialstrukturellen Merkmalen deutlich von anderen untergebrachten Personen:
 - Geschlecht: 68 Prozent weiblich (andere: 65 Prozent männlich);
 - Durchschnittsalter: weiblich 44,2 Jahre (andere: 42,5 Jahre); männlich 48,7 Jahre (andere: 42,6 Jahre);
 - Anteil 60 Jahre und älter: 16,4 Prozent (andere: 9,2 Prozent);
 - Familienstand / Haushaltstyp: größerer Anteil von Alleinerziehenden und Mehr-Personen-Haushalten (andere: überwiegend Ein-Personen-Haushalte);
- Aufenthaltsdauer wohnungsloser Menschen in Verfügungswohnungen (ohne Ukraine) durchschnittlich 2,4 Jahre; bei mehr als 15 Prozent fünf und mehr Jahre;
- Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine in Verfügungswohnungen hat im „Mix“ der Unterbringungsmöglichkeiten (siehe oben) zwar nur einen geringen Anteil ausgemacht;
- Reserven bei Verfügungswohnungen sind aktuell aber aufgebraucht;
- es ist nicht absehbar, in welchem Ausmaß außerdem in 2023 durch Miet- und Energieschulden Kündigungen erfolgen und damit Wohnungsnotfälle zunehmen;
- Verfügungswohnungen müssen daher dringend weiter akquiriert werden;
- zusätzlich durch die Ausländerbehörde wurden 130 anerkannte Asylbewerber*innen mit Aufenthaltstitel als sogenannte „Fehlbeleger“ in Asylbewerber-Unterkünften gemeldet; diese haben Anspruch auf eine Wohnung, bleiben aber zur Vermeidung von Notsituationen aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes zunächst weiterhin in der Asylunterkunft.

1. Sozialer Wohnungsmarkt im Krisenjahr 2022

Der vorliegende Bericht reiht sich in die jährliche Darstellung der Sozialverwaltung zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt in Erlangen ein und hat dennoch einen besonderen Stellenwert. Das Berichtsjahr 2022 gilt politisch, wirtschaftlich und sozial als Jahr der „multiplen Krisen“, die untereinander eng zusammenhängen: Ukrainekrieg, explodierende Energiepreise bei Gas, Strom und Treibstoffen und steigende Lebenshaltungskosten haben – neben der weiterhin bestehenden Corona-Pandemie – nicht nur die politische Agenda bestimmt. Sie haben das Alltagsleben und die Lebenslagen einer großen Mehrheit von Menschen belastet, materielle und soziale Sorgen und Notlagen verstärkt.

- Die Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt ist ein wesentlicher Indikator hierfür. Vor dem Hintergrund der genannten multiplen Krisen haben Wohnungsknappheit sowie steigende Miet- und Energiepreise die „soziale Frage Wohnen“ nochmals deutlich akzentuiert.
- Steigende Kosten für Energie, Baumaterial und Baugrund sowie Lieferengpässe bei Baumaterialien lassen die Kosten für neue Bauvorhaben steigen. Dadurch wird die Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnraum zusätzlich erschwert. Der Bau neuer öffentlich geförderter Wohnungen ist bundesweit seit 2019 sinkend und erreicht 2021 lediglich 22 Prozent des Bedarfs.¹

¹ Quelle: de.statista.com, Stand Juli 2022, Abruf: 14.03.2023

- Hohe Mietkostenbelastungen führen zu einer zusätzlich steigenden Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen durch Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Entsprechend einer Studie des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung im Auftrag des Deutschen Mieterbunds liegt die Mietbelastungsquote inklusive Heizkosten für Single-Haushalte im Jahr 2022 bei einem mittleren Einkommen aufgrund steigender Heizkosten bei mehr als 35 Prozent und für einen Vier-Personen-Haushalt mit mittlerem Einkommen bei durchschnittlich rund 25 Prozent.² Die Mietbelastungsquoten von Haushalten mit geringem Einkommen sind deutlich höher.

- Die Wirkungen von staatlichen Entlastungen und Reformen beim Wohngeld lassen sich derzeit noch nicht absehen. In einer Pressemitteilung des Deutschen Mieterbunds vom 12. Januar 2023 wird aufgrund des Defizits an gefördertem Wohnraum daher bereits auf eine drohende „Sozialwohnungsnot“ hingewiesen.

2. Daten zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt in Erlangen

Die folgenden Daten beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf den Stand 31.12.2022.

2.1 Öffentlich geförderte Wohnungen

Bestand

In den vergangenen fünf Jahren seit 2018 besteht durch Neubaumaßnahmen ein kontinuierlicher Zuwachs bei öffentlich geförderten Wohnungen, der jedoch im Berichtsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen ist (siehe Abbildung 1). Neben dem Ablauf von Bindungsfristen öffentlich geförderter Wohnungen wird der erwähnte bundesweit beobachtbare Rückgang bei Neubauten auch hier sichtbar. Im Vergleich zu 2018 ist der Bestand in 2022 aber aufgrund der Baumaßnahmen in den vergangenen Jahren noch um fast neun Prozent höher.

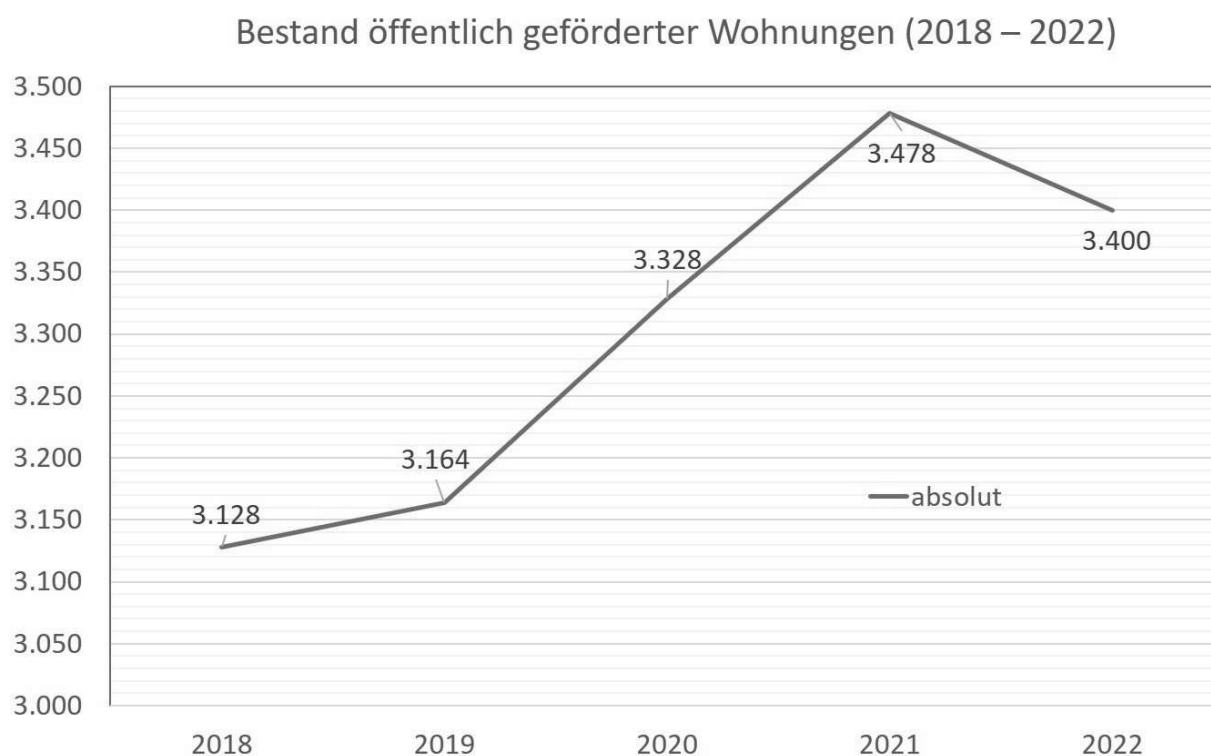


Abbildung 1: Bestand öffentlich geförderter Wohnungen

² Quelle: www.mieterbund.de; OEW Kurzgutachten Teilwärmiete, Abruf: 14.03.2023

Wohnungsgrößen

In Bezug auf die Bedarfsgerechtigkeit öffentlich geförderter Wohnungen ist neben der Anzahl von Wohnungen die Wohnungsgröße relevant. Notwendig sind vor allem kleine Zwei-Zimmer-Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte sowie große Wohnungen für Familien. Die Verteilung von öffentlich geförderten Wohnungen nach Wohnungsgröße geht aus Abbildung 2 hervor.

Im Bestand befinden sich mit rund 51 Prozent überwiegend Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen. Wohnungen mit drei Zimmern folgen mit 39 Prozent. Größere Wohnungen mit vier und mehr Zimmern machen dagegen insgesamt lediglich zehn Prozent der öffentlich geförderten Wohnungen aus. Entsprechend europäischer Standards³ gilt eine Ein-Zimmer-Wohnung für einen Ein-Personen-Haushalt als „überbelegt“ (notwendig wäre ein separater Schlaf- und Wohnraum). Mit dem Wohnungsbestand ist somit eine angemessene bedarfsgerechte Versorgung vor allem für Ein-Personen-Haushalte mit kleinen Zwei-Zimmer-Wohnungen und für Familien mit Kindern mit großen Wohnungen nur begrenzt möglich.

Bestand öffentlich geförderter Wohnungen nach Wohnungsgröße

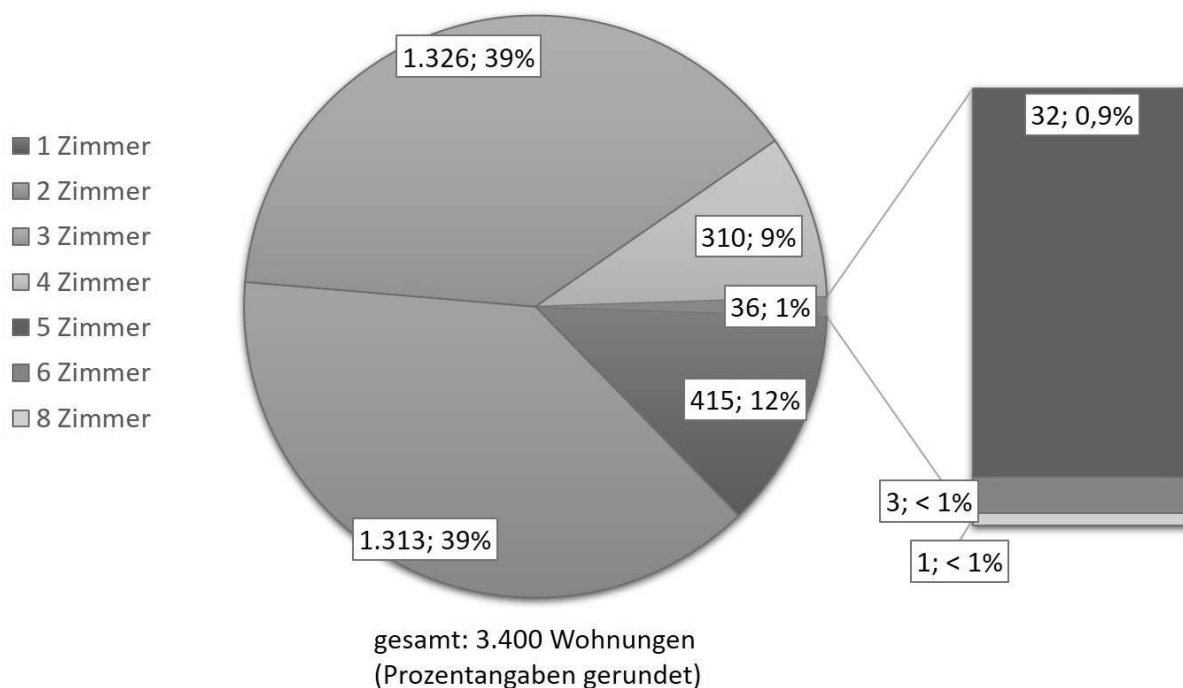


Abbildung 2: Bestand öffentlich geförderter Wohnungen nach Wohnungsgröße

Bauträger / Vermieter

Mit 2.838 öffentlich geförderten Wohnungen trägt die GEWOBAU weiterhin mit dem größten Anteil von rund 83,5 Prozent zum sozialen Wohnungsmarkt bei. Die weiteren Bauträger beziehungsweise Vermieter machen zusammen fast 17 Prozent aus (siehe Tabelle 1).

³ European Union Statistics on Income and Living Conditions EU-SILC

Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen nach Vermieter		
Bauträger/ Vermieter	31.12.2022	Anteile 2022 (gerundet)
GEWOBAU	2.838	83,5%
Joseph-Stiftung	291	8,6%
Dawonia	127	3,7%
ESW	58	1,7%
Karl Bögler	24	0,7%
Versorgungswerk Landesärztekammer	23	0,7%
Baugenossenschaft Erlangen eG	17	0,5%
Baugenossenschaft des Landkreises Erlangen-Höchstadt eG	12	0,4%
Eigenheim/ETW	6	0,2%
Marianische Sodalität e.V.	4	0,1%
Gesamt	3.400	100,0%

Tabelle 1: Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen nach Vermieter

Neubau und Abläufe der Sozialbindung

Dem Neubau öffentlich geförderter Wohnungen muss die Zahl derjenigen Wohnungen gegenübergestellt werden, die bis Ende 2022 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen und somit dem gesetzlich regulierten sozialen Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Hierbei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass in der Regel einkommensschwache Haushalte auch nach Ablauf der „Sozialbindung“ weiterhin in der Wohnung verbleiben.

In Abbildung 3 sind Neubauten und Bindungsabläufe im Zeitraum von fünf Jahren dargestellt.

Zwischen 2018 und 2020 kam es aufgrund von Neubauten und ausbleibenden Bindungsabläufen zu einem Anstieg der Zahl öffentlich geförderter Wohnungen. Vor allem in 2021 wurde dies durch eine relativ hohe Zahl weiterer Neubauten verstärkt und in 2022 (in geringerem Umfang) fortgesetzt. Andererseits sind in den Jahren 2021 und 2022 insgesamt 380 öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung gefallen.

Durch Wohnungsneubau wurden die Bindungsabläufe bisher auf dem sozialen Wohnungsmarkt noch ausgeglichen. Dies setzt sich künftig jedoch nicht in gleichem Maße fort (siehe Abbildung 3). So werden weiterhin in den nächsten Jahren Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. In gleichem Maße können unter anderem aufgrund begrenzten Baugrunds und Grenzen bei Nachverdichtungen im Bestand aber nicht in vergleichbar hohem Umfang neue Wohnungen gebaut werden (siehe Tabelle 2). Hinzu kommen die genannten Rückgänge oder Verzögerungen bei neuen Bauvorhaben.

Neue EOF-Wohnungen und Ablauf der Sozialbindung (absolut, 2018 - 2022)

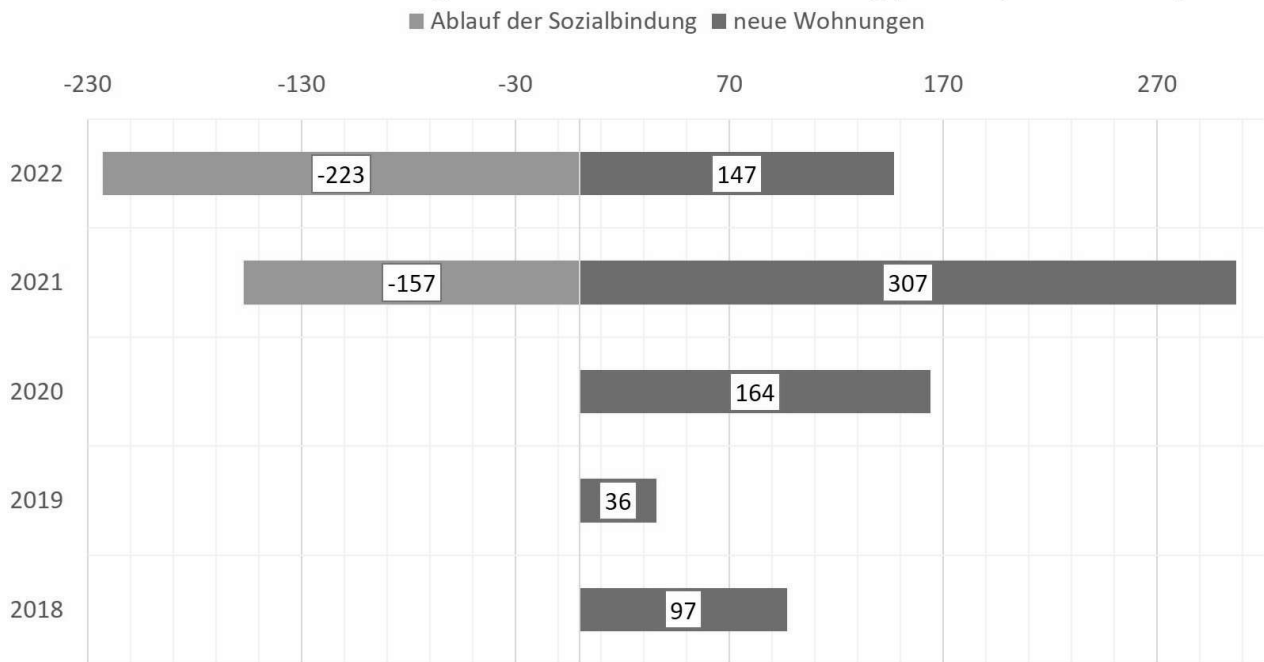


Abbildung 3: Neue EOF-Wohnungen und Ablauf der Sozialbindung

Öffentlich geförderter Wohnungsbau: aktuelle und künftige Bauprojekte im Stadtgebiet

Im Stadtgebiet Erlangen hat es trotz der angespannten Situation im Bauwesen auch in 2022 Bauvorhaben gegeben. Für 2023 entstehen ebenfalls weitere Neubauten, sind im Bau befindlich oder geplant (siehe Tabelle 2). Damit kann der Druck auf den (sozialen) Wohnungsmarkt nicht ausgeglichen, aber in begrenztem Ausmaß noch entlastet werden.

Fertigstellung	Objekte	Träger	Anzahl Wohneinheiten	davon gefördert	Quote Förderung
2021/22	Johann-Jürgen-Straße 3-5	GEWOBAU	36	36	100%
2022	Äußere Brucker-Straße 82-84	GEWOBAU	30	18	60%
	Housing Area (Aufstockung) - Hartmannstraße 88-92 - Schenkstraße 87-91 - Schenkstraße 174-178	GEWOBAU	54	54	100%
	Gebbertstraße	Schultheiß	64	23	36%
	Isarstraße	Dawonia	210	52	25%
2023	Büchenbach, Baugebiet 412	Projekt Bauart	35	23	66%
	Quartier Jamin Park	Dawonia	168	84	50%
	Streitbergweg	Joseph-Stiftung	35	24	69%
im Bau oder in Planung befindlich	Nägelsbachstraße	GEWOBAU	k.A.	22	k.A.
	Odenwaldallee	GEWOBAU	67	48	72%
	Büchenbach, Baugebiet 412	GEWOBAU	141	48	36%
	Sieboldstraße	GS-Wohnen	172	84	49%

Tabelle 2: Baufertigstellungen, Neubauten, im Bau oder in Planung befindliche Objekte 2021-2023

2.2 Wohnungsvermittlungen

Entsprechend der oben dargestellten Entwicklungen bei der Zahl und Größe öffentlich geförderter Wohnungen ist die bedarfsgerechte Vermittlung von angemessenem Wohnraum zunehmend angespannt.

Wohnungsvermittlungen und offene Wohnungsanträge

Aus Abbildung 4 wird ersichtlich, dass erstmals seit 2018 in 2022 die Differenz zwischen offenen Wohnungsanträgen und ermöglichten Wohnungsvermittlungen wieder größer wird und über den Wert von 2020 steigt. Hier bildet sich die oben benannte Problematik ab, dass einem steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum Bindungsabläufe sowie stagnierende oder sinkende Neubautätigkeiten gegenüberstehen. Dementsprechend sind in geringerem Maße erfolgreiche Vermittlungen möglich. Darüber hinaus ist gegenüber 2021 die Gesamtantragszahl um fast fünf Prozent gestiegen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass für erfüllbare Antragstellungen nicht nur eine ausreichende Anzahl, sondern auch bedarfsgerechte Wohnungsgrößen und nach Einkommensstufen bedarfsgerechte Wohnungen zur Verfügung stehen müssten (siehe hierzu auch Abschnitt 2.3). Das ist im Bestand jedoch nur begrenzt der Fall.

Insgesamt ist dadurch auch der Anteil offener Wohnungsanträge gegenüber 2021 um rund 12,7 Prozent gestiegen und ist vergleichbar zum Jahr 2019. Die Vermittlungsquote lag in 2022 bei rund 26 Prozent, in 2021 bei rund 31 Prozent und im Jahr 2020 bei rund 25,6 Prozent. Somit kann im Durchschnitt rund jeder vierte antragstellende Haushalt für eine öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden.

Tatsächlich wurden aber noch mehr Wohnungsanträge bearbeitet. Zusätzlich zu den genannten Anträgen wurden 324 weitere Anträge aus unterschiedlichen Gründen ohne Vermittlung abgeschlossen. Die Gesamtzahl von Anträgen beläuft sich somit auf 2.140.

In mehr als der Hälfte der betreffenden Fälle (55 Prozent) wurden Anträge ohne Vermittlung abgeschlossen, da von den Antragstellenden der jährlich erforderliche Wiederholungsantrag nicht gestellt wurde. Weitere Gründe waren unter anderem, dass die Einkommensgrenze für einen Wohnberechtigungsschein überschritten wurde, Anträge von den Antragstellenden zurückgezogen wurden, durch eigene Initiative Wohnraum gefunden wurde oder aufgrund fehlender Mitwirkung bei der Antragstellung keine Vermittlung erfolgen konnte.

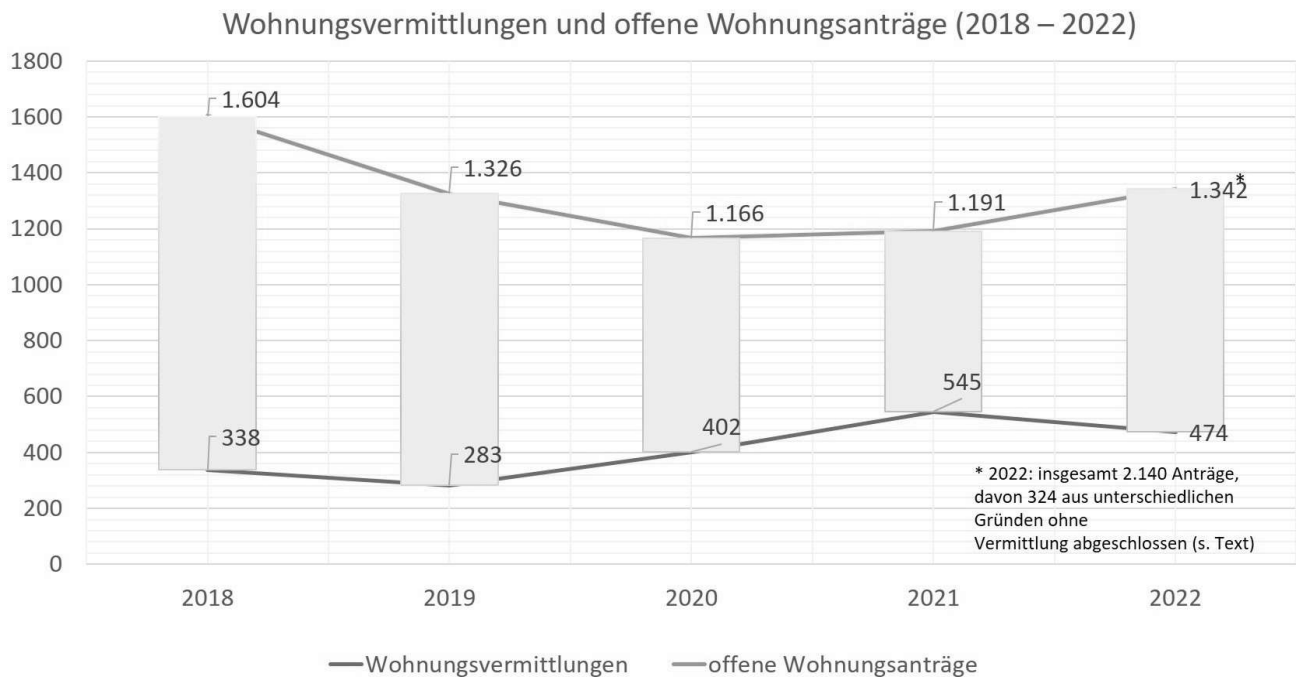


Abbildung 4: Wohnungsvermittlungen und offene Wohnungsanträge

Wohnungsvermittlungen nach Förderart

Den größten Anteil des vermittelten Wohnraums machen mit fast der Hälfte Wohnungen aus, die nach der einkommensorientierten Förderung (EOF) gefördert werden (siehe Tabelle 3). Wohnungen nach dem ersten Förderweg stellen lediglich noch etwas mehr als ein Viertel der vermittelten Wohnungen. Die sogenannten Belegrechtswohnungen, die entsprechend des Belegrechtsvertrags zwischen Stadt und GEWOBAU vermittelt werden, tragen zu mehr als einem Fünftel zu den vermittelten Wohnungen bei. Detaillierte Daten zur Wohnungsvergabe nach dem Belegrechtsvertrag werden in Abschnitt 3 dargestellt. Nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm geförderte Wohnungen spielen im Gesamtrahmen der Wohnungsvergabe nur eine untergeordnete Rolle.

Förderart		
Förderart	31.12.2022	Anteile 2022 (gerundet)
EOF	227	47,9%
Erster Förderweg	132	27,8%
Belegrecht	103	21,7%
Bayerisches Modernisierungsprogramm	12	2,5%
Gesamt	474	100,0%

Tabelle 3: Wohnungsvermittlungen nach Förderart

Wohnungsvermittlungen nach Wohnungsgröße

In 2022 wurden überwiegend Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen vermittelt (siehe Abbildung 5). Allerdings ist gegenüber dem Jahr 2021 insbesondere bei den Zwei-Zimmer-Wohnungen ein deutlicher Rückgang der Vermittlungszahlen um rund 20 Prozent festzustellen, bei den großen Wohnungen mit vier und fünf Zimmern ein Rückgang um insgesamt rund 25 Prozent. Dies bestätigt, dass am schwierigsten der Bedarf an kleinen Zwei-Zimmer-Wohnungen (vor allem Ein-Personen-Haushalte) sowie großen Wohnungen (Haushalte mit Kindern) zu decken ist.

Wohnungsvermittlungen nach Wohnungsgröße 2021 – 2022 (absolut)

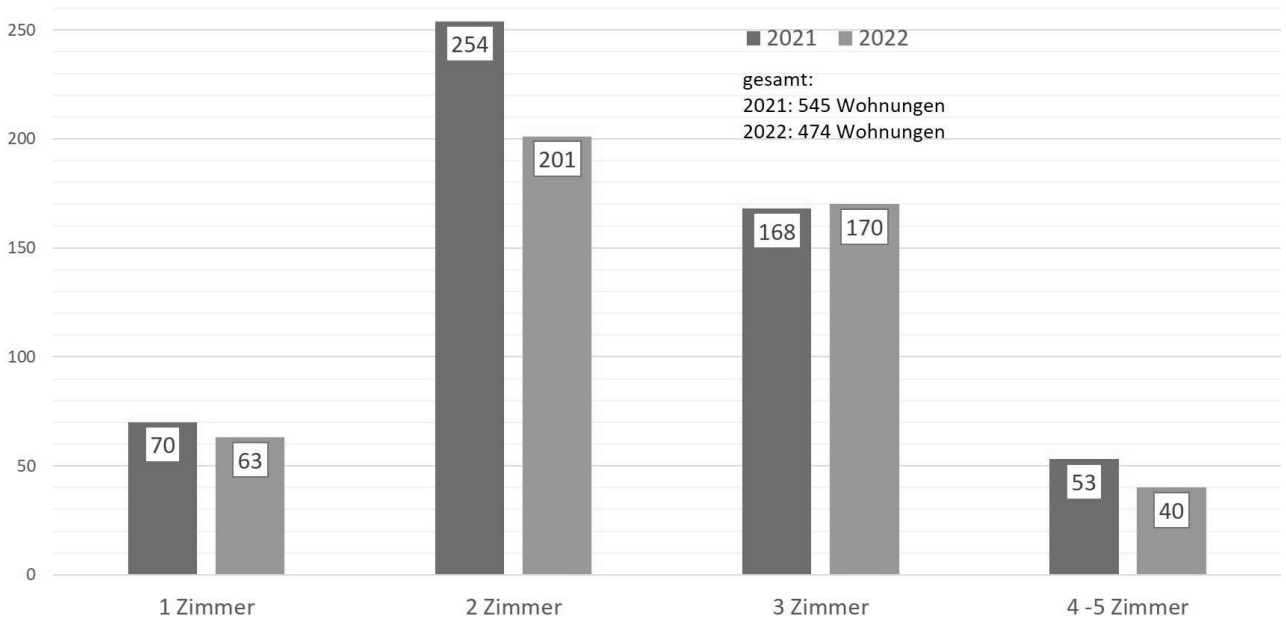


Abbildung 5: Wohnungsvermittlungen nach Wohnungsgröße

2.3 Offene Wohnungsanträge

Offene Wohnungsanträge nach Haushaltsgröße

Die offenen Wohnungsanträge zeigen den steigenden Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen differenziert nach Haushaltsgrößen (siehe Abbildung 6). So betrifft von den insgesamt 1.342 offenen Anträgen mit rund 44,5 Prozent der Großteil Ein-Personen-Haushalte. Mehr als ein Fünftel (21,8 Prozent) machen große Haushalte mit vier und mehr Personen aus. Insgesamt beziehen sich damit rund zwei Drittel aller offenen Anträge auf Ein-Personen-Haushalte sowie Haushalte mit vier und mehr Personen. Dies ist annähernd vergleichbar mit den Daten von 2021.

Offene Wohnungsanträge nach Haushaltsgrößen (2021 – 2022; Prozent)

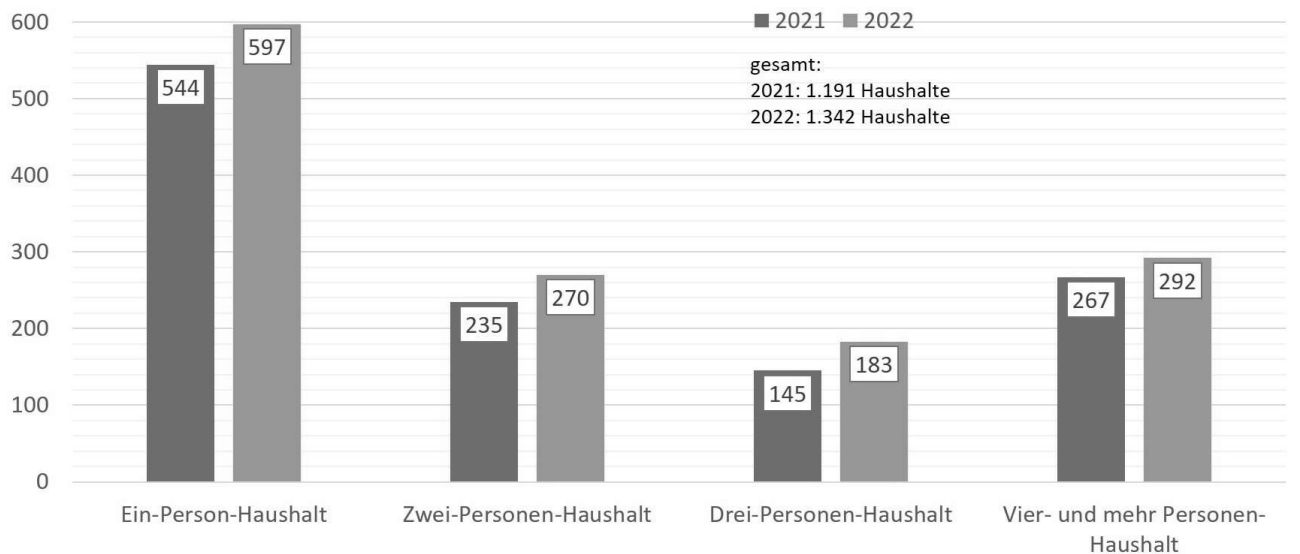


Abbildung 6: Offene Wohnungsanträge nach Haushaltsgrößen

Offene Wohnungsanträge nach EOF-Einkommensstufe

Die Einkommensorientierte Förderung (EOF) ist eine Zusatzförderung für Mieter*innen einer EOF-geförderten Wohnung. Sie ist einkommensabhängig, wobei nach drei Einkommensstufen unterschieden wird.

Mit 1.178 offenen Anträgen machen Haushalte der niedrigsten Einkommensstufe I mit fast 88 Prozent den größten Anteil aller offenen Antragsstellungen aus. Die Einkommensstufen II beziehungsweise III stellen lediglich rund acht beziehungsweise knapp vier Prozent dar.

Der überwiegende Anteil offener Wohnungsanträge aus der Einkommensstufe I gilt für jede Haushaltsgröße. Insbesondere in Haushalten mit Einkommensstufe I ab drei Personen liegt der Anteil der offenen Anträge bei rund 90 Prozent, bei vier und mehr Personen bei über 90 Prozent (siehe Tabelle 4).

Diese Daten zeigen, dass der angestrebte Mix von drei Einkommensstufen dem Bedarf an Wohnungen für Haushalte aus der Einkommensstufe I nicht gerecht wird. Insgesamt stehen im Gesamtverhältnis zu wenige Wohnungen für Haushalte der Einkommensstufe I zur Verfügung. Dagegen ist die Nachfrage nach Wohnungen für Haushalte der Einkommensstufen II und III geringer. Eine bedarfsgerechtere „Umwidmung“ von Wohnungen nach Einkommensstufen ist nur im Einzelfall auf Antrag des Wohnungsunternehmens bei der Regierung von Mittelfranken möglich.

Offene Wohnungsanträge			
Haushaltsgröße	Einkommensstufe		
	I	II	III
Ein-Personen-Haushalte	518 (86,7%)	51 (8,5%)	28 (4,7%)
Zwei-Personen-Haushalte	226 (84%)	28 (10,4%)	16 (5,9%)
Drei-Personen-Haushalte	164 (89,6%)	16 (8,7%)	3 (1,6%)
Vier- und mehr Personen-Haushalte	270 (92,4%)	17 (5,8%)	5 (1,7%)
Gesamt	1.178 (87,8%)	112 (8,3%)	52 (3,9%)

Tabelle 4: Offene Wohnungsanträge nach Einkommensstufen (Prozentanteile gerundet)

2.4 Die Folgen des Ukraine-Kriegs für den sozialen Wohnungsmarkt

Seit dem 1. Juni 2022 können geflüchtete Menschen aus der Ukraine in der Regel Leistungen nach dem SGB II (Bürgergeld) beziehungsweise SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) beziehen anstatt – wie zuvor – Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

Mit diesem „Rechtskreiswechsel“ können sie unter den entsprechenden Voraussetzungen auch einen Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein stellen, um sich für eine öffentlich geförderte Wohnung zu bewerben. Damit ist der Bedarf an gefördertem Wohnraum bundesweit gestiegen. In der Berichterstattung und der Diskussion hierzu wird häufig auf Ergebnisse der im Januar 2023 erschienenen Studie „Bauen und Wohnen in der Krise“ des Pestel Instituts Hannover verwiesen.⁴

Unreflektiert können solche Aussagen vor dem Hintergrund eines sehr angespannten Wohnungsmarktes Ressentiments gegenüber Geflüchteten hervorrufen. Im Folgenden werden daher Daten zur Vermittlung öffentlich geförderten Wohnraums an schutzsuchende Menschen aus der Ukraine

⁴ Verbändebündnis SOZIALES Wohnen (2023). Bauen und Wohnen in der Krise. Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte. Erstellt durch Pestel Institut gGmbH Hannover. Hannover: Pestel Institut

in Erlangen dargestellt, um eine realistische, datengestützte Einordnung der Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt in Erlangen zu ermöglichen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des „Gesamt-Mix“ von verschiedensten Unterbringungsmöglichkeiten (private Anmietung; Unterkunft bei Bekannten oder Freunden; Anmietung von Privatwohnungen und Hotels durch die Stadt; Nutzung von Verfügungswohnungen durch öffentlich-rechtliche Unterbringung) die Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen an Geflüchtete aus der Ukraine nur einen geringen Teil innerhalb des gesamten öffentlich geförderten Wohnungsmarkts ausmacht (siehe Tabelle 5). Maßgeblich für die Vermittlung öffentlich geförderten Wohnraums ist stets die soziale Dringlichkeit der antragstellenden Menschen.

	gesamt 2022		davon Ukraine	
Wohnungsanträge gesamt (ohne 324 Anträge, die ohne Vermittlung abgeschlossen wurden, siehe 2.2)	1.816	100%	213	11,7%
davon offene Wohnungsanträge	1.342	73,9%	185	13,8%
davon Wohnungsvermittlungen	474	26,1%	28	5,9%
Wohnungsvermittlungen Ukraine bezogen auf Wohnungsanträge Ukraine			28	13,1%
Wohnungsvermittlungen Ukraine bezogen auf Wohnungsanträge gesamt			28	1,5%

Tabelle 5: offene Wohnungsanträge und -vermittlungen (Ukraine)

Wohnungsgrößen

Von allen vermittelten Wohnungen (unabhängig von der Herkunft der Antragstellenden) wurden an drei ukrainische Haushalte Ein-Zimmer-Wohnungen (4,8 Prozent aller vermittelten Ein-Zimmer-Wohnungen), an elf Haushalte Zwei-Zimmer-Wohnungen (5,5 Prozent aller vermittelten Zwei-Zimmer-Wohnungen) und an 14 Haushalte Drei-Zimmer-Wohnungen (8,2 Prozent aller vermittelten Drei-Zimmer-Wohnungen) vermittelt.

Offene Wohnungsanträge

Von den 1.342 offenen Wohnungsanträgen zum Stand 31.12.2022 stammen 185 Anträge von ukrainischen Haushalten, Diese sind mit einer Ausnahme der Einkommensstufe I zuzuordnen. Sie machen 13,8 Prozent aller offenen Anträge zum Jahresende aus.

Unter den Anträgen der aus der Ukraine Geflüchteten verteilen sich die offenen Anträge mit rund 38,4 Prozent vor allem auf Zwei-Personen-Haushalte und mit rund 25,9 Prozent auf Drei-Personen-Haushalte (siehe Abbildung 7). Einzelpersonen stellen bei den offenen Anträgen der aus der Ukraine Geflüchteten einen Anteil von rund 23 Prozent dar, Haushalte mit vier und mehr Personen rund 12,4 Prozent.

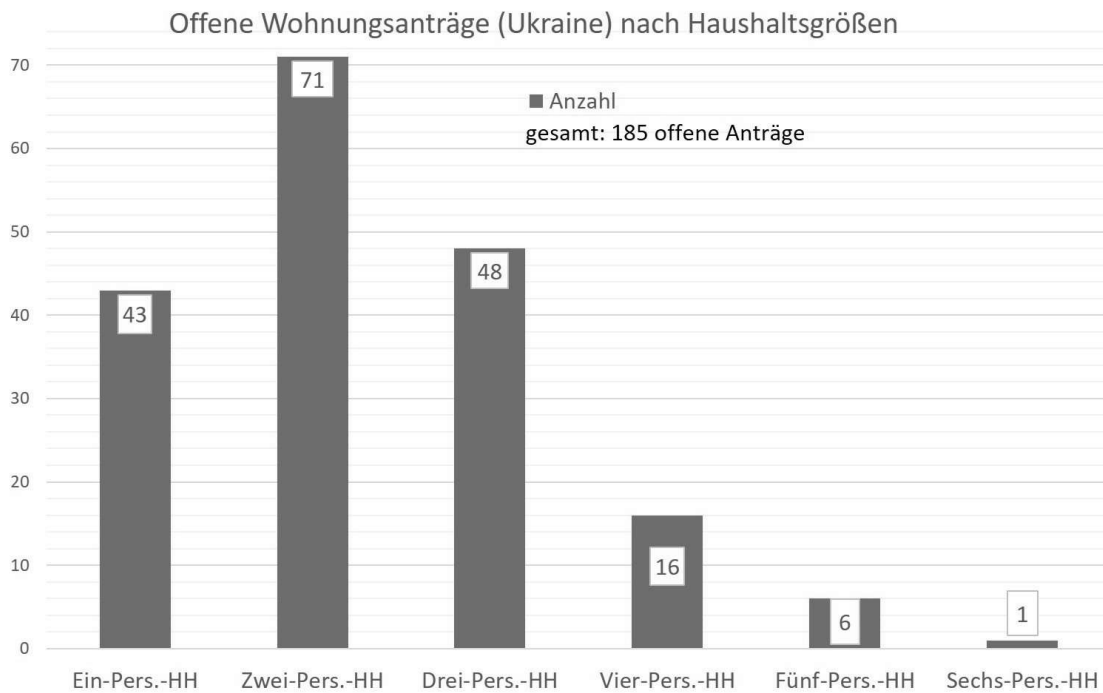


Abbildung 7: Offene Wohnungsanträge (Ukraine) nach Haushaltsgrößen (HH)

Unter allen offenen Wohnungsanträgen von Zwei- und Drei-Personen-Haushalten unabhängig von der Herkunft machen die Anträge von Geflüchteten aus der Ukraine jeweils etwas mehr als ein Viertel aus (26,3 Prozent beziehungsweise 26,2 Prozent; siehe Abbildung 8).

Unter allen offenen Anträgen von Ein-Personen-Haushalten unabhängig von der Herkunft stellen die Anträge von Geflüchteten aus der Ukraine dagegen lediglich 7,2 Prozent. Auch die Anteile unter allen offenen Anträgen von Haushalten mit fünf und mehr Personen liegen in einem vergleichsweise geringen Bereich (siehe Abbildung 8).

Unter den Haushalten, für die unabhängig von der Herkunft insgesamt die größten Versorgungslücken bestehen (d.h. Ein-Personen-Haushalte, große Familien), ergibt sich für die Geflüchteten aus der Ukraine somit lediglich ein relativ geringer Anteil.

Anteil offener Wohnungsanträge nach Haushaltsgrößen (Prozent)

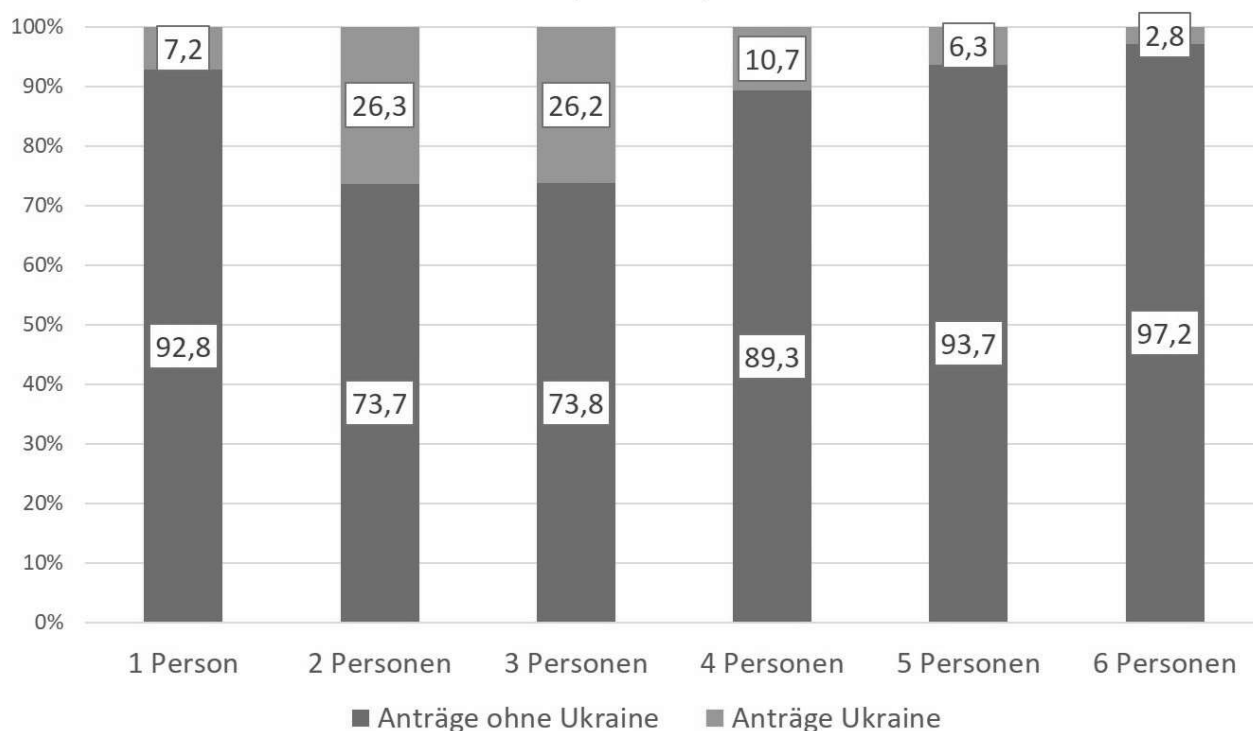


Abbildung 8: Anteil offener Wohnungsanträge nach Haushaltsgrößen

Diese Verteilung bildet – wie aus Abbildung 8 zu ersehen - unter anderem die spezifische Haushaltsstruktur geflüchteter Menschen aus der Ukraine ab. Insbesondere Frauen mit Kind/ern und / oder einem Elternteil machen einen Großteil der Geflüchteten aus. Fast zwei Drittel der antragstellenden ukrainischen Haushalte stellen Haushalte mit zwei bis vier Personen dar.

3. Belegrechtsvertrag GEWOBAU

Mit dem Belegrechtsvertrag zwischen Stadt und GEWOBAU soll das verfügbare Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen für einkommensarme Haushalte erhöht werden. Entsprechend des Vertrags sollen über eine Laufzeit von 20 Jahren 598 nach bestimmten Adressen festgelegte Wohnungen von der GEWOBAU saniert werden. Die Stadt gewährt einen Zuschuss für eine sozialverträgliche Mietkostengestaltung und erhält das Recht zur Belegung an den freifinanzierten Wohnungen (Belegrechtswohnungen). Für die Belegung gelten die Bestimmungen des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) über öffentlich geförderten Wohnraum sinngemäß.

Die nachfolgend dargestellten Daten stellen den Erfüllungsstand des Vertrags zum Stand 31.12.2021 dar.⁵

Demnach bestanden zum 31.12.2021 insgesamt 472 aktiv laufende Mietverhältnisse. Seit Vertragsbeginn wurden von der GEWOBAU insgesamt 916 Wohnungen zur Verfügung gestellt und insgesamt 1.205 Mietverhältnisse abgeschlossen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Mietverhältnisse nicht in jedem Fall durchgängig sind, sondern es durch Kündigungen, Mieterwechsel und

⁵ Zum Redaktionsschluss für den vorliegenden Bericht lagen die Zahlen für das Jahr 2022 von der GEWOBAU noch nicht vor.

Sanierungsarbeiten teilweise zu Unterbrechungen kommt. Außerdem gehen entsprechend des Belegrechtsvertrags neue Wohnungen erst ab dem Jahr in die Erfüllung des Belegrechtsvertrags ein, das auf das Jahr der Erstvermietung folgt.

Für die Berechnung des Erfüllungsstands des Belegrechtsvertrags wird deshalb die tatsächliche Anzahl von Monaten mit aktiven Mietverhältnissen der vertragsgemäß erforderlichen Anzahl von Monaten mit aktiven Mietverhältnissen gegenübergestellt.

Zum Stand 31.12.2021 ergibt sich daraus ein Erfüllungsstand von 66,4 Prozent. Der Rückstand zum Stichtag beträgt demnach 33,6 Prozent.

Aus Abbildung 9 ist der Verlauf des Erfüllungsstandes seit 2018 dargestellt. Sowohl die Anzahl der insgesamt zur Verfügung gestellten Wohnungen als auch der aufsummierten Mietverhältnisse steigt demnach kontinuierlich an. Die Zahl der aktiven Mietverhältnisse zum jeweiligen Stichtag 31.12. folgt dieser Entwicklung jedoch nicht, so dass der Rückstand entsteht. Dies lässt sich unter anderem darauf zurückführen, dass es beispielsweise durch Mieterwechsel zu kurzfristigen Unterbrechungen von anrechenbaren aktiven Mietverhältnissen kommen kann (beispielsweise aufgrund von Sanierungsarbeiten). Eine Erhöhung der Einkommensverhältnisse in einem Haushalt kann dazu führen, dass das bestehende Mietverhältnis formal nicht mehr im Sinne des Belegrechtsvertrags gewertet werden kann. Der Haushalt bleibt aber in der Regel auch bei einem gestiegenen Einkommen in der Wohnung. Rechnerisch führt dies zu einem Rückgang der aktiven Mietverhältnisse im Sinne des Belegrechts. Trotz dieser Besonderheiten und erschwerenden Bedingungen in der Umsetzung des Belegrechtsvertrags trägt der Vertrag aber zu einer Erhöhung des Bestands an bezahlbarem Wohnraum bei.

Erfüllungsstand des Belegrechtsvertrags (Verlauf seit 2018; absolut)

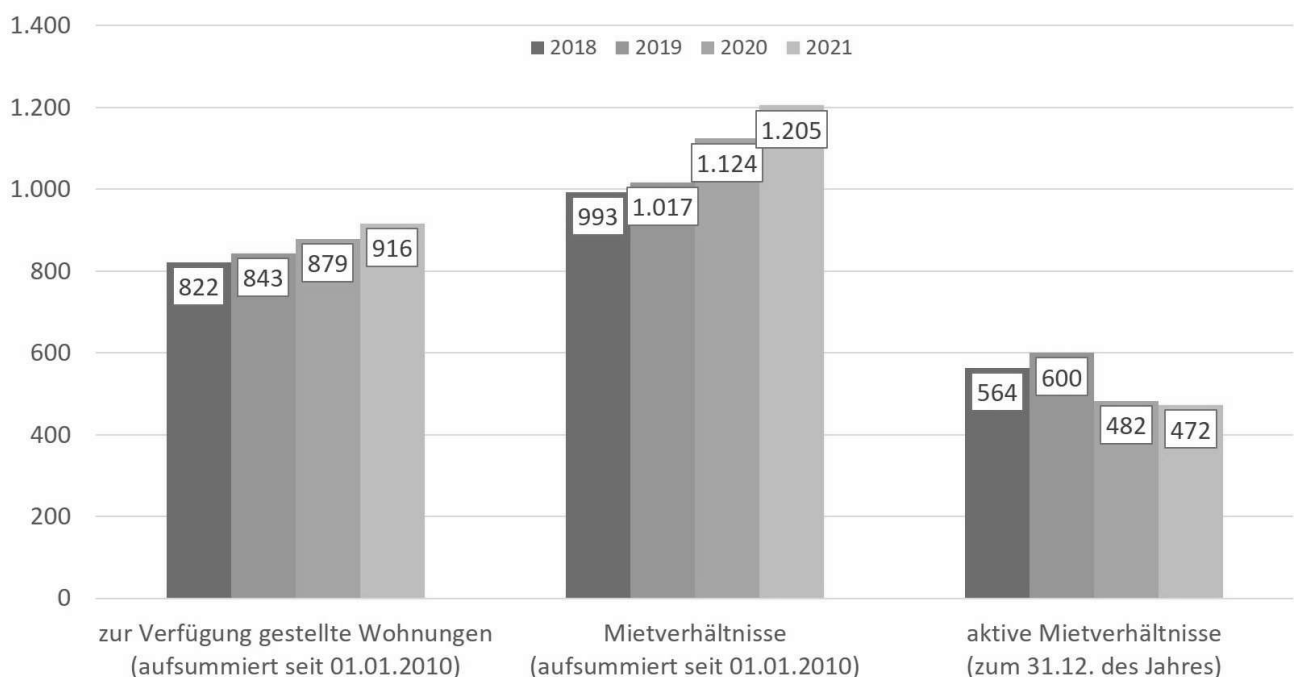


Abbildung 9: Erfüllung des Belegrechtsvertrags (Verlauf seit 2018)

4. Wohnungslosigkeit

Die Daten zur Wohnungslosigkeit in Erlangen beruhen auf dem Stichtag 31.01.2023. Zu diesem Stichtag muss bundesweit die Datenübermittlung entsprechend des Wohnungslosenberichterstattungs-Gesetzes an das statistische Bundesamt nach vorgegebenen Kriterien erfolgen.

Mit Beginn der steigenden Energiekosten wurde unter anderem von Wohlfahrtsverbänden eine steigende Zahl von Wohnungsverlusten bei Haushalten befürchtet, die die Kosten nicht mehr tragen können. Schuldnerberatungsstellen und die Verbraucherzentralen registrierten in 2022 bereits wachsende Zahlen von Ratsuchenden auch aus Haushalten mit mittlerem Einkommen.

Die Situation im Bereich der Verfügungswohnungen für Menschen in Wohnungsnotfällen wurde in Erlangen darüber hinaus auch dadurch beeinflusst, dass geflüchtete Menschen aus der Ukraine teilweise in diesen Notunterkünften öffentlich-rechtlich untergebracht wurden. Dies geschah in Abstimmung mit beziehungsweise Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken.

Der Blick auf die Entwicklung der Wohnungslosenstatistik ist für das vorliegende Berichtsjahr daher auch durch die aktuellen Krisen mitbestimmt. Umso wichtiger ist eine objektive datengestützte Einschätzung der Entwicklungen.

Die Daten werden differenziert für Geflüchtete aus der Ukraine beziehungsweise wohnungslose Menschen aus Deutschland und anderen Herkunftsländern dargestellt.

Anzahl wohnungsloser Menschen

Zum Stichtag 31.01.2023 waren insgesamt 513 Menschen in Verfügungswohnungen untergebracht. Geflüchtete aus der Ukraine machten rund 43 Prozent aus (219 Menschen).

Sozial-strukturelle Merkmale

Die Gruppe der Geflüchteten aus der Ukraine unterscheidet sich in wesentlichen sozial-strukturellen Merkmalen deutlich von den anderen wohnungslosen Personengruppen.

Während bei den Ukraine-Geflüchteten mit 68 Prozent (149 Menschen) mehr als zwei Drittel weiblich sind, ist die Geschlechterrelation bei allen anderen wohnungslosen Menschen umgekehrt. Hier sind mit 65 Prozent (191 Menschen) fast zwei Drittel männlich. Die Unterschiede gehen weitgehend auf Erwachsene ab 18 Jahren zurück (siehe Abbildung 10). Die Anteile bei Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren liegen weniger deutlich auseinander.

In diesen Daten bildet sich insbesondere ab, dass aufgrund des Kriegsrechts in der Ukraine wehrfähigen Männern im Alter ab 18 Jahren die Ausreise aus der Ukraine mit wenigen Ausnahmen verboten ist.

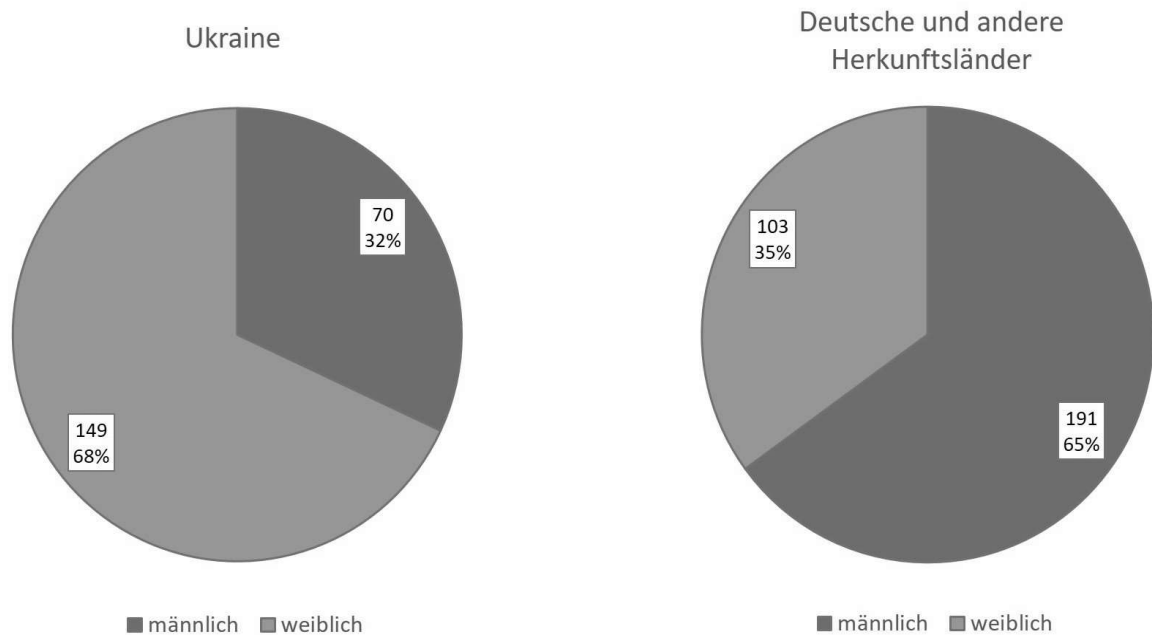


Abbildung 10: Geschlechterverteilung wohnungsloser Menschen (Anteile gerundet)

Das Durchschnittsalter ist bei den geflüchteten Menschen aus der Ukraine sowohl bei Frauen mit 44,2 Jahren als auch bei Männern mit 48,7 Jahren höher als bei den anderen wohnungslosen Personengruppen (Frauen: 42,5 Jahre; Männer: 42,6 Jahre). Hierbei könnte zum Tragen kommen, dass aus der Ukraine auch ältere Menschen (zum Teil mit Angehörigen) geflüchtet sind. Daraus kann zum Teil auch der (geringe) Anteil von Männern unter den geflüchteten Menschen aus der Ukraine erklärt werden. Bei den hier berichteten relativ kleinen Fallzahlen können bereits wenige Menschen im höheren Alter das Durchschnittsalter der gesamten Gruppe nach oben verschieben.

Die Verteilung von wohnungslosen Menschen nach Altersgruppen bestätigt aber, dass bei den Schutzsuchenden aus der Ukraine die höheren Altersgruppen ab 60 Jahren anteilig deutlich stärker besetzt sind als bei den anderen wohnungslosen Personengruppen (siehe Abbildung 11).

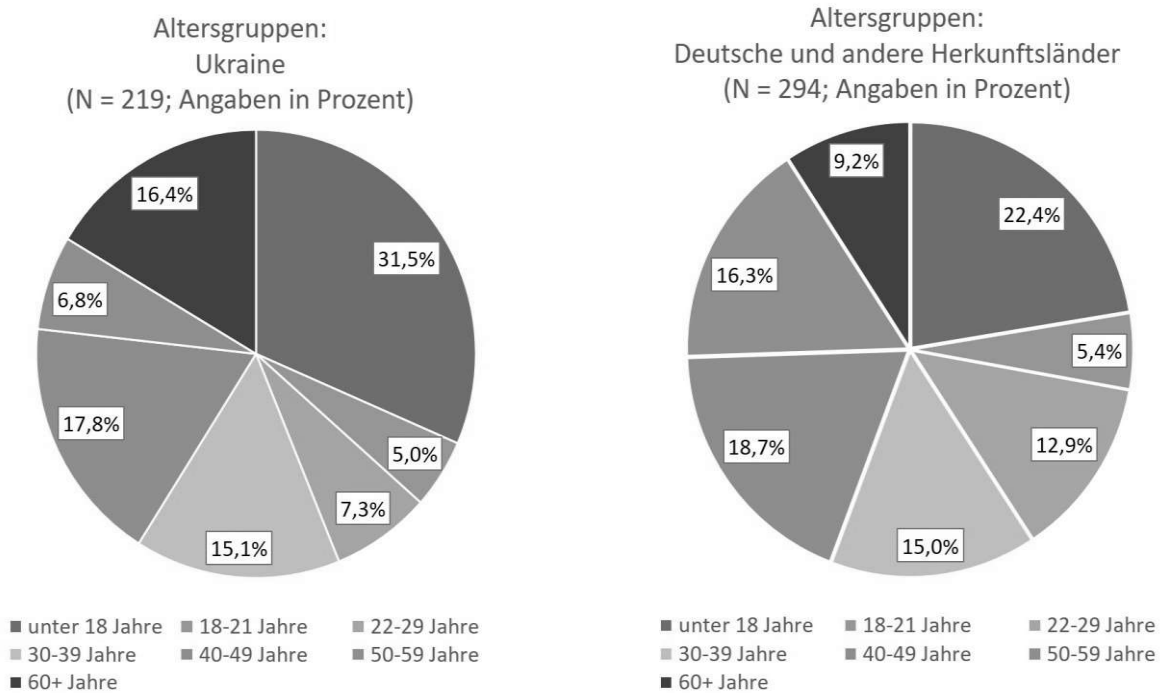


Abbildung 11: Altersgruppen wohnungsloser Menschen (Anteile gerundet)

Der höhere Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren aus der Ukraine geht vermutlich darauf zurück, dass Frauen mit minderjährigen Kindern den Großteil der Schutzsuchenden ausmachen. So zeigt die Verteilung nach Haushaltstypen, dass unter den geflüchteten Menschen aus der Ukraine Haushalte von Alleinerziehenden und Mehr-Personen-Haushalte deutlich überwiegen. Bei den anderen, in Notunterkünften lebenden Personengruppen machen dagegen alleinstehende Personen fast die Hälfte aller Fälle aus (siehe Abbildung 12).

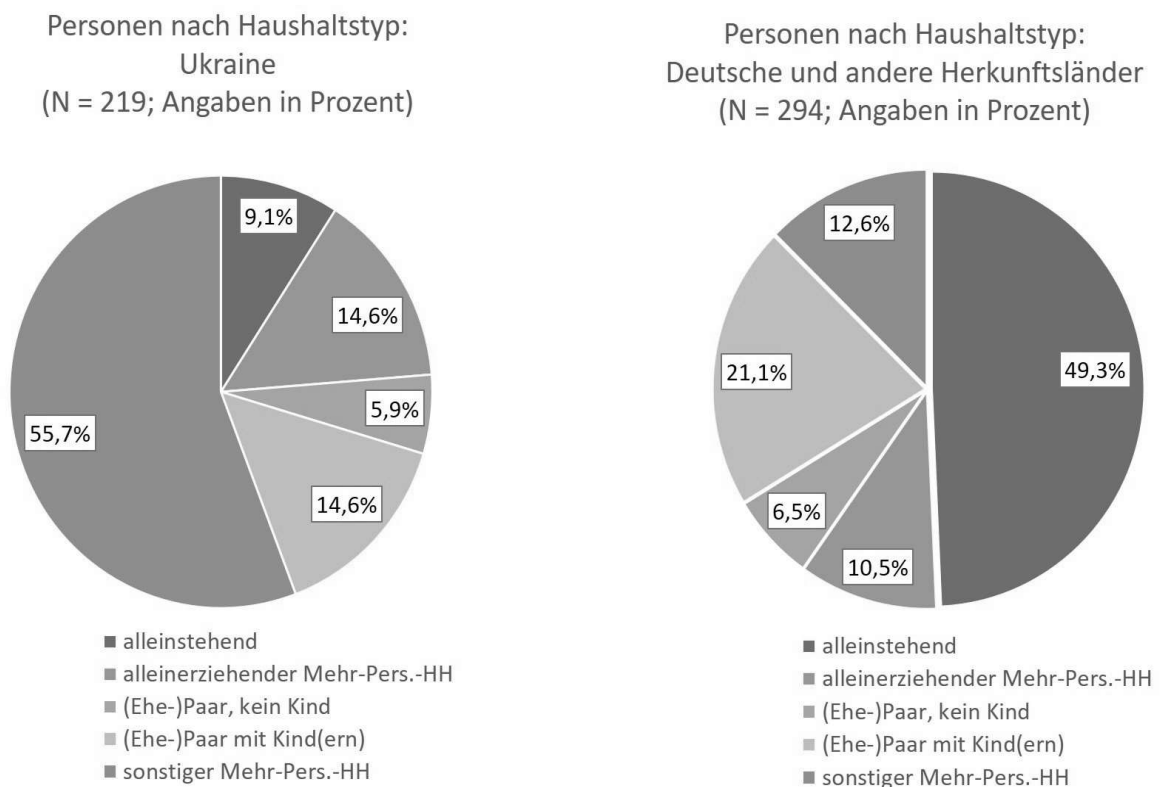


Abbildung 12: Haushaltstypen wohnungsloser Menschen (Anteile gerundet)

Diese Unterschiede bilden sich auch in der unterschiedlichen Verteilung von Haushaltsgrößen ab, das heißt der Zahl der zu einem Haushalt gehörenden Personen. Bei den Schutzsuchenden aus der Ukraine überwiegen Haushalte mit einer Personenzahl zwischen zwei und fünf Personen (siehe Abbildung 13).

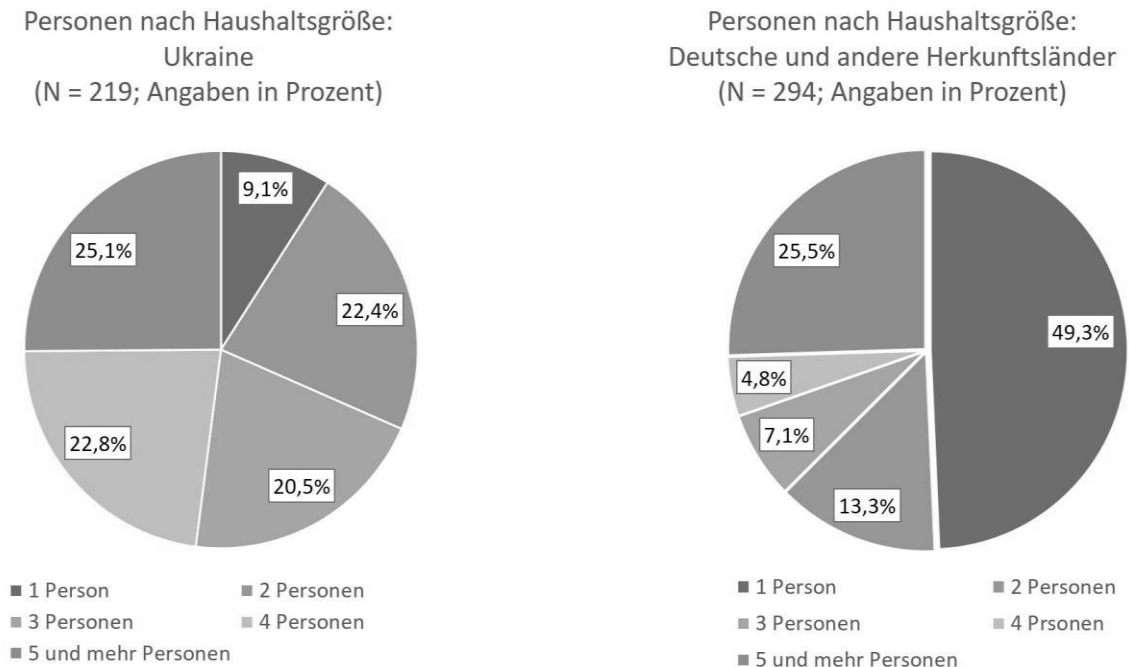


Abbildung 13: Haushaltsgrößen wohnungsloser Menschen (Anteile gerundet)

Unterbringungsdauer

Schutzsuchende Menschen aus der Ukraine leben zum Stichtag (31.01.2023) im Durchschnitt etwas mehr als ein halbes Jahr in einer Verfügungswohnung. Entsprechend des Kriegsbeginns im Februar 2022 ist die Aufenthaltsdauer zum Stichtag 31.01.23 in keinem Fall ein Jahr oder länger.

Bei den anderen untergebrachten Personengruppen beträgt die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bis zum Stichtag dagegen 2,4 Jahre mit einer großen Spannweite (siehe Abbildung 14). Mehr als die Hälfte der Menschen sind zum Stichtag bis zu einem Jahr untergebracht. Weitere 18 Prozent leben zum Stichtag zwischen einem und zwei Jahren in einer Verfügungswohnung. Für mehr als 15 Prozent trifft dies aber bereits seit fünf und mehr Jahren zu. Die „verfestigte“ Wohnungslosigkeit ist eine besondere Herausforderung für die Unterstützung wohnungsloser Menschen. Hierfür müssen spezifische Lösungen entwickelt werden.

Dauer der Unterbringung bis Stichtag:
Deutsche und andere Herkunftsländer
(N = 294; Angaben in Prozent)

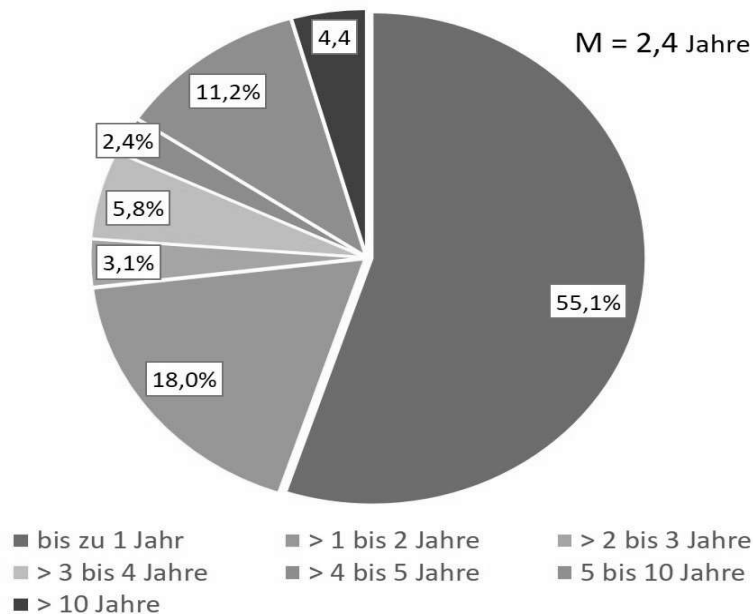


Abbildung 14: Dauer der Unterbringung wohnungsloser Menschen zum Stichtag 31.01.2023
(Anteile gerundet)

„Fehlbeleger“ in Asylbewerberunterkünften

Anerkannte Asylbewerber*innen unterliegen in der Regel nicht mehr der „Wohnsitzauflage“. Nach ihrer Anerkennung haben sie Anspruch auf eine eigene Wohnung und können ihren Wohnsitz in Deutschland frei wählen. Aufgrund der angespannten Wohnungssituation ist dies für viele anerkannte Geflüchtete jedoch kaum möglich, und sie müssen aus dieser Notlage heraus weiterhin in den Einrichtungen bleiben.

So wurden auch für Erlangen durch die Ausländerbehörde 129 anerkannte Asylbewerber*innen mit Aufenthaltstitel als sogenannte „Fehlbeleger“ in Asylbewerber-Unterkünften gemeldet. Damit besteht weiter erhöhter Bedarf für eine Unterbringung außerhalb der Asylbewerberunterkunft.

Diese Personengruppe unterscheidet sich in wesentlichen sozialstrukturellen Merkmalen von den anderen beiden dargestellten Gruppen (siehe Tabelle 6).

„Fehlbeleger“ in Asylbewerberunterkünften		
Geschlecht	Anzahl	Prozent (gerundet)
weiblich	64	49,6%
männlich	65	50,4%
Gesamt	129	100,0%
Altersgruppen	Anzahl	Prozent (gerundet)
unter 18 Jahre	54	41,8%
18 – 21 Jahre	8	6,2%
22 – 24 Jahre	5	3,9%
25 – 29 Jahre	20	15,5%
30 – unter 40 Jahre	22	17,0%
40 – unter 50 Jahre	7	5,4%
50 – unter 60 Jahre	5	3,9%
60 Jahre und älter	8	6,2%
Gesamt	129	100,0%

Tabelle 6: Geschlechts- und Altersstruktur von „Fehlbelegern“ in Asylbewerberunterkünften

Die Verteilung von Frauen und Männern ist fast gleich. Dies ist ein deutlicher Unterschied zu den beiden anderen Personengruppen.

Die Gruppe der „Fehlbeleger“ ist außerdem mit einem Durchschnittsalter von 23,4 Jahren deutlich jünger als die anderen oben dargestellten Personengruppen. Die Altersspanne liegt zwar zwischen einem und 80 Jahren. Jedoch ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren mit rund 42 Prozent höher als in den beiden anderen Gruppen. Der Anteil der Älteren ab 50 Jahren ist dagegen im Vergleich mit den beiden anderen Personengruppen deutlich geringer.

Im Vergleich mit den beiden anderen Gruppen überwiegen unter den „Fehlbelegern“ große Haushalte mit fünf und mehr Personen (rund 38 Prozent).

Mehr als die Hälfte der Personen (55 Prozent) gehören zu einer Familie mit einem oder mehreren Kindern. Dieser Anteil ist in den beiden anderen Gruppen wesentlich geringer.

Resümee

Vor dem Hintergrund der hohen Zahl schutzsuchender Menschen aus der Ukraine mussten schnell Ressourcen für eine gesicherte Unterbringung erschlossen werden. In Absprache und mit Genehmigung der Regierung von Mittelfranken wurden geflüchtete Menschen daher unter anderem auch in Verfügungswohnungen öffentlich-rechtlich untergebracht.

Die Wohnungslosenzahlen zeigen insgesamt, dass ohne geflüchtete Menschen aus der Ukraine die Fallzahlen vergleichbar mit dem Vorjahr sind (Stichtag 31.01.2022: 269 Personen; Stichtag 31.01.2023: 294 Personen ohne Geflüchtete aus der Ukraine). Der Unterschied von 25 Personen liegt im Rahmen der üblichen Schwankungen.

Die Steigerung der Gesamtzahl untergebrachter Menschen zwischen den beiden Stichtagen um rund 90 Prozent ist somit auf die zusätzliche Unterbringung von Schutzsuchenden aus der Ukraine zurückzuführen.

Hinzu kommen anerkannte Asylbewerber*innen (129 Personen), die nach ihrer Anerkennung als sogenannte „Fehlbeleger“ aufgrund des Wohnungsmangels weiterhin in Asylbewerberunterkünften

leben. Diese hätten aufgrund ihres Aufenthaltstitels ebenfalls Anspruch auf eine eigene Wohnung. Bei den genannten Daten ist zu berücksichtigen, dass die öffentlich-rechtlich untergebrachten Menschen aus der Ukraine nur den kleineren Teil aller Schutzsuchenden aus der Ukraine in Erlangen ausmachen und nicht repräsentativ hierfür stehen. So könnten die hohen Anteile von Mehr-Personen-Haushalten in der Wohnungslosenstatistik darauf zurückzuführen sein, dass für Haushalte mit vielen Personen eine Aufnahme in privaten Haushalten weniger gut möglich ist als bei Alleinstehenden oder Haushalten mit nur zwei Personen.

5. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt im Jahr der „multiplen Krisen“

Der Gesamtblick auf die Lage am sozialen Wohnungsmarkt in Erlangen lässt sich in folgenden „Kernaussagen“ zusammenfassen:

- Die Zahl geförderter Wohnungen kann den Bedarf nicht decken.
- Die bundesweite Entwicklung mit einem weiteren Rückgang der Zahl von geförderten Wohnungen aufgrund von Abläufen der Sozialbindung und weniger Neubauten bei gleichzeitig steigendem Bedarf wird auch in Erlangen beobachtet; dies verschärft die Situation weiter.
- Die Bautätigkeiten der vergangenen Jahre sowie die im Jahr 2022 fertiggestellten und darüber hinaus in Planung oder Bau befindlichen Neubauten können zwar für einen gewissen Ausgleich gegenüber den Bindungsabläufen sorgen. Die Zahl geförderter Wohnungen liegt dadurch noch über dem Stand von 2018. Dieser Ausgleich wird künftig aber nicht mehr möglich sein.
- Der Bau neuer geförderter Wohnungen wird durch den Mangel an freiem Baugrund und der zunehmend begrenzten Möglichkeiten für zusätzliche Verdichtungen (zum Beispiel Aufstockung von Gebäuden) zunehmend erschwert.
- Die Krisensituation macht sich auch auf dem Bausektor bemerkbar (Rückgang von Projekten aufgrund gestiegener Baukosten; Materialengpässe und Lieferschwierigkeiten; Fachkräftemangel). Damit werden die ohnehin begrenzten Möglichkeiten für die erfolgreiche Vermittlung geförderter Wohnraums weiter reduziert.
- Durch schutzsuchende Menschen aus Kriegs- und Krisenregionen (zum Beispiel Ukraine, Syrien, Afghanistan) entstehen weitere Herausforderungen für eine angemessene Versorgung mit Wohnraum.

Herausforderungen und Handlungserfordernisse für den „sozialen Wohnungsmarkt“

- Die Erfüllung des Belegrechtsvertrags mit der GEWOBAU muss weiter vorangebracht werden, um zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- Um den Bestand geförderter Wohnungen zu erhöhen, soll künftig ein Anteil von 30 Prozent neu entstehender Geschoss- beziehungsweise Wohnbauflächen bereits ab mindestens 12 Wohneinheiten für den geförderten Miet- beziehungsweise Eigenheimbau gesichert werden (Antrag der SPD-Fraktion Nr. 105/2022; Beschlussvorlage des UVPA am 06.12.2022 unter Vorlagen-Nr. 611/126/2022). Eine Entscheidung im UVPA steht noch aus. Im Sozialamt (Abteilung Wohnungswesen) ist damit ein höherer Beratungs- und Vergabeaufwand verbunden.
- Die Relation von geförderten EOF-Wohnungen für die Einkommensstufen I, II und III sollte zugunsten der Einkommensstufe I mit dem höchsten Bedarf angepasst werden. Das Sozialamt wirkt bereits jetzt in Gesprächen mit der Regierung von Mittelfranken wiederholt und intensiv darauf hin.

- Künftig werden in Planungen für Wohnraum auch alternative Modelle stärker diskutiert werden müssen, wie etwa Umnutzungen leerstehender Bürogebäude oder flexible Grundrisse von Wohnungen für bedarfsgerechte Anpassungen bestehenden Wohnraums. Für Mieter*innen müssen Beratungsangebote aufgebaut werden, um bei sich verändernden Wohnbedarfen bedarfsgerechte Wohnmöglichkeiten zu finden, beispielsweise durch Wohnungstausch oder Formen des gemeinschaftlichen Wohnens mit geringerem Flächenverbrauch pro Person.

Herausforderungen und Handlungserfordernisse für die Unterbringung von schutzsuchenden Menschen

- Die „multiplen Krisen“ des Jahres 2022 haben nicht nur aufgrund der steigenden Kosten für Mieten, Energie und weitere Lebenshaltungskosten die Situation auf dem Wohnungsmarkt verschärft. Darüber hinaus war rasch Wohnraum für schutzsuchende Menschen aus der Ukraine zu akquirieren.
- Zusätzlicher Bedarf entsteht durch anerkannte geflüchtete Menschen, die aufgrund des Wohnungsmangels als sogenannte „Fehlbeleger“ weiterhin in Unterkünften leben.
- Darüber hinaus steigen die Zahlen schutzsuchender Menschen, etwa aus Syrien oder Afghanistan, die ebenfalls Unterkünfte benötigen.
- Im Sozialamt wurden im Jahr 2022 die bestehenden personellen Kapazitäten zur Bewältigung des steigenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum über die Grenzen hinaus ausgeschöpft. So wurden beispielsweise neben der Vermittlung des ohnehin begrenzten Bestands an geförder-tem Wohnraum in kürzester Zeit zusätzliche Aktivitäten für die Erschließung von weiteren Kapazitäten für die Unterbringung von geflüchteten Menschen aus der Ukraine unternommen beziehungsweise daran mitgewirkt (zum Beispiel Akquise von privatem Wohnraum; Anmietung von Hotels).
- Das von der Stadt verfolgte Konzept eines „Unterbringungsmix“ für schutzsuchende Menschen aus der Ukraine (Vermittlung an private Vermieter; Wohnen bei Freunden und Bekannten; Anmietung von Hotels; Nutzung freier Verfügungswohnungen) hat sich bewährt. Menschen in Wohnungsnotfällen konnten jeweils in einer Notunterkunft durch die Stadt untergebracht werden. Inzwischen ist die Unterbringung geflüchteter Menschen insgesamt aber an die absolute Grenze gekommen.
- Die insgesamt 247 Menschen aus der Ukraine, denen eine geförderte Wohnung vermittelt wurde (n = 28) beziehungsweise die in einer Verfügungswohnung untergebracht wurden (n = 219), stellen lediglich rund 16 Prozent der insgesamt rund 1.500 schutzsuchenden Menschen aus der Ukraine dar (Stand: Ende 2022). Der weitaus größere Teil ist bei privaten Vermietern, bei Freunden und Bekannten oder in städtisch angemieteten Unterkünften (zum Beispiel Hotels) untergebracht. Die Daten zur Unterbringung der Geflüchteten aus der Ukraine in geförderten Wohnungen beziehungsweise Verfügungswohnungen sind deshalb nicht repräsentativ für die Gesamtgruppe.
- Da der weitere Verlauf und die Dauer des Krieges in der Ukraine derzeit nicht abschätzbar sind, wird weiterhin hoher Bedarf an Wohnraum für Schutzsuchende aus der Ukraine bestehen.
- Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf voraussichtlich noch weiter steigen wird, da ein gewisser Anteil von Schutzsuchenden aus der Ukraine dauerhaft in Deutschland bleiben wird. Die berichteten Zahlen stellen daher vermutlich nur den Beginn einer längerfristigen Entwicklung für den Wohnungsmarkt dar. Zudem werden nachkommende Familienmitglieder den Bedarf an großen Wohnungen steigern.

Herausforderungen und Handlungserfordernisse für die Unterbringung von Menschen in Wohnungsnotfällen

- Für die Beratung und Unterstützung von Menschen in Wohnungsnotfällen durch den sozialpädagogischen Dienst für Wohnungsnotfälle wurde die Vernetzung mit anderen Akteuren ausgebaut. Dies soll künftig weiter geschehen.
- Darüber hinaus sollen Konzepte für spezifische Bewohnergruppen entwickelt und umgesetzt werden (zum Beispiel Unterstützung von Menschen in „verfestigter“ Wohnungslosigkeit, um von Notunterkünften in den regulären Mietwohnungsmarkt zu wechseln).
- Diese Unterstützung ist dringend notwendig. Vor dem Hintergrund der genannten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt mit steigender Konkurrenz um bezahlbare Wohnungen dürfen Menschen in Wohnungsnot nicht vom Zugang zum regulären Wohnungsmarkt verdrängt werden.
- Der sozialpädagogische Dienst für Wohnungsnotfälle spielt außerdem eine wesentliche Rolle, um Menschen beim Erhalt ihres Mietverhältnisses zu unterstützen und dadurch Wohnungsverluste zu verhindern. Hierbei sind vor allem auch präventive Ansätze erforderlich.
- Die regulär vorgehaltene Schwankungsreserve von Wohnraum kann eine Steigerung der Zahl von unterzubringenden Personen nicht weiter abfedern. Aktuell sind lediglich nur noch rund sechs Prozent der insgesamt bestehenden Verfügungswohnungen frei und bezugsfertig. Damit sind die Reservekapazitäten praktisch ausgeschöpft.
- Deshalb ist die zusätzliche Akquise von Wohnraum für wohnungslose Menschen dringend notwendig.
- Insgesamt weisen alle drei betrachteten Gruppen von Menschen in Wohnungsnotfällen (Geflüchtete aus der Ukraine; „Fehlbeleger“; andere Personengruppen) deutliche Unterschiede in der sozialstrukturellen Zusammensetzung nach Alter, Geschlecht, Haushaltsgröße und Haushaltstyp auf. Somit ergeben sich je nach unterzubringendem Personenkreis unterschiedlichste Bedarfe an Wohnungsgrößen und -zuschnitten.

Herausforderungen und Handlungserfordernisse vor dem Hintergrund von steigenden Energie- und Wohnkosten

Von Seiten des Bundes wurde eine Reihe von Entlastungsmaßnahmen initiiert, um finanzielle Notlagen in Haushalten mit geringem oder auch mittlerem Einkommen aufgrund der gestiegenen Wohnkosten (Energie, Miete) abzumildern.

Darüber hinaus wurde durch die Reform des Wohngeldgesetzes die finanzielle Unterstützung bei Wohnkosten für einkommensschwache Haushalte erhöht und der Kreis der Berechtigten ausgeweitet. In einer gesonderten Mitteilung zur Kenntnis wird in diesem Ausschuss über die bereits erkennbaren, daraus folgenden Entwicklungen in der Wohngeldvergabe berichtet.

Das Sozialamt hat darüber hinaus ein neues Angebot der „Energienotfallberatung“ zur Vermeidung von Energieschulden aufgebaut, das eng mit dem sozialpädagogischen Dienst für Wohnungsnotfälle zusammenarbeitet. In diesem Zusammenhang wurden vom Sozialamt auch die finanziellen Hilfen für belastete Haushalte außerhalb der Sozialhilfe ausgebaut. Über diese Maßnahmen wird ebenfalls in einer gesonderten Mitteilung zur Kenntnis in diesem Ausschuss berichtet.

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang