Nürnberg

Wohnungsbericht 2004

WIRTSCHAFTSREFERAT

Geschäftsbereich Wohnen und Stadterneuerung

Nürnberg

Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschaftsreferat
Amt für Wohnen und Stadterneuerung
Marienstraße 6
90402 Nürnberg

e-mail: ws@stadt.nuernberg.de

Der Wohnungsbericht ist auch im Internet unter:
www.wohnen.nuernberg.de/allgemein/publikationen.html
abrufbar.

Redaktion und Gestaltung:

Hans-Joachim Schlößl
Dieter Frank
Gabriele Fries
Erwin Haslbauer
Bodo Kadolowski
Klaus Riedl
Lothar Wunderlich

Titelseite:

Geförderter Wohnungsbau der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft
Franken GmbH, Würzburg
Planung: DKB Wohnungsbau und Stadtentwicklung GmbH, Nürnberg
Foto: Britta Walther

Herstellung:

WERKSTATT für Behinderte
der Stadt Nürnberg gGmbh, Druckerei
Mai 2005
Auflage: 400
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Nürnberg

Wohnungsbericht 2004

WIRTSCHAFTSREFERAT

Geschäftsbereich Wohnen und Stadterneuerung

Nürnberg

Sehr verehrte Damen,
sehr geehrte Herren!



Der im jährlichen Turnus dem Stadtrat vorzulegende Wohnungsbericht gibt dieses Mal – nach einigen Jahren verhaltener Wohnungsbautätigkeit – Anlass zu Optimismus. Dieser gründet sich auf höhere Baufertigstellungen und –genehmigungen einerseits sowie auf positive Signale der Wohnungsbauförderung des Landes andererseits.

Rund 54 Mio. EUR sind im Jahr 2004 über den Geschäftsbereich Wohnen und Stadterneuerung dem Nürnberger Wohnungsmarkt zugeflossen: 23 Mio. EUR gingen direkt an Wohnungsmieter, 31 Mio. EUR dienten als Investitionsanreize für den Wohnungsbau. Bund, Land und die Stadt Nürnberg verdeutlichen damit den hohen Stellenwert des Wohnungsbaus auch in Zeiten enger Spielräume bei den öffentlichen Haushalten. Aktuelle Informationen zur Förderpolitik von Bund und Land für das Jahr 2005 untermauern dies: danach kann Nürnberg 2005 sogar mit höheren Wohnungsbaufördermitteln durch entsprechende Prioritäten des Freistaates Bayern rechnen.

Damit werden Rahmenbedingungen dafür geschaffen, dass sich die positive Entwicklung der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen des Jahres 2004 auch weiter fortsetzen kann. Das hilft uns, die weiter wachsende Bevölkerung in der Stadt zu halten sowie Arbeitsplätze im Baugewerbe zu sichern.

Dass – wie der Bericht zeigt – die Bautätigkeit in Nürnberg jetzt wieder in der Hauptsache vom freifinanzierten Wohnungsbau getragen wird, kann als Zeichen dafür gesehen werden, dass die Unternehmen die Entwicklungspotentiale der Region zunehmend als nachhaltig erkennen und ausschöpfen. Umfangreiche, zukunftsträchtige Stadtentwicklungsprojekte belegen dies.

Ihr

Dr. Roland Fleck
Berufsmäßiger Stadtrat
und Wirtschaftsreferent

Inhalt

1 AUF EINEN BLICK 2002 – 2004 6

2 WOHNEN IN NÜRNBERG 7

2.1 EINWOHNER – HAUSHALTSENTWICKLUNG 7
2.2 BAUTÄTIGKEIT 7
2.3 MIETPREISE 9
2.4 IMMOBILIENPREISE 2004 10
2.5 WOHNUNGSGRÖßE 10
2.6 WOHNUNGSSTATUS 10

3 WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG 12

3.1 MIETWOHNUNGSBAUFÖRDERUNG 13
3.2 EIGENTUMSFÖRDERUNG 15
3.3 BESTANDSVERWALTUNG VON GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN 18
3.4 MIETPREISBERATUNG UND MIETPREISPRÜFUNG IM ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU 18
3.5 ZINSANHEBUNG DER ÖFFENTLICHEN WOHNUNGSBAUDARLEHEN 19
3.6 STÄDTEBAUFÖRDERUNG 20

4 WOHNUNGSVERMITTLUNG UND -BERATUNG 21

4.1 GRUNDLAGEN 21
4.2 ENTWICKLUNG DES GEBUNDENEN WOHNUNGSBESTANDES 21
4.3 EINKOMMENSORIENTIERTE FÖRDERUNG (EOF) 23
4.4 WOHNUNGSVERMITTLUNG 23
4.5 FEHLBELEGUNGSABGABE 28
4.6 WOHNUNGSBERATUNG 28
4.7 ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN 31
4.8 ERHALTUNGSSATZUNGEN 32

5 WOHNGELD 33

5.1 GRUNDLAGEN 33
5.2 ERGEBNIS 34

1 Auf einen Blick 2002 – 2004

Daten zum 31.12.	2002	2003	2004
Einwohner	493.397	493.533	496.227
Haushalte	262.393	263.329	264.975
Wohnungen (WE)	261.196	262.044	263.548
davon belegungsgebundene Wohnungen	30.833	30.376	23.465
Anteil in %	11,8	11,6	8,9
Wohnungen 1. Förderweg	22.784	21.532	18.133
Wohnungen 3. Förderweg / EOF/ sonstige FW	1.993	2.211	2.248
Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	5.577	6.138	2.571
Sonstige Belegungsrechte	479	495	513
Fertiggestellte Wohnungen	1.316	1.082	1.594
Fertiggestellte geförderte Wohnungen	274	651	231
Genehmigte Wohnungen	1.231	1.404	1.720
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	10.037	11.415	10.364
Vermittelte Haushalte	2.755	2.700	2.148
Allgemeines Wohngeld (Mio. EUR)	13,7	18,3	21,7
Wohngeldanträge	22.325	25.523	29.031
Fehlbelegungsabgabe (Haushalte)	2.603	2.353	2.250
Fehlbelegungsquote (%)	11,4	10,9	12,4
Fehlbelegungseinnahmen (Mio. EUR)	1,5	1,2	1,2
Subjektförderung EOF (Mio. EUR)	0,1	0,7	1,1
Geförderte Mietwohnungen	144	183	167
Geförderte Heimplätze	85	33	129
Geförderte Eigentumswohnungen	36	20	9
Geförderte Familienheime	181	135	60
Landesbodenkreditanstalt Eigenwohnraum Neubau (WE)	136	144	50
Landesbodenkreditanstalt Eigenwohnraum Bestand (WE)	68	75	55
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	230	213	312
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. EUR)	26,6	20,0	22,8
Landesbodenkreditanstalt (Neubau u. Bestand) (Mio. EUR)	12,0	13,7	5,9
Städtebau-, u. Wohnumfeldförderung (Mio. EUR)	3,2	3,5	2,7
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	72	88	48
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (EUR)	135.065	86.503	28.797
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	2.458	2.369	2.225
Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	115	111	100
davon Teilzeit	32	33	29

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik (z.T. vorläufige Angaben) und eigene Erhebungen

2 Wohnen in Nürnberg

2.1 Einwohner – Haushaltsentwicklung

Seit 1999 (486.628 Einwohner) hat Nürnbergs Einwohnerzahl um rund 9.600 zugenommen. Nach den Erhebungen des Amtes für Stadtforschung und Statistik lebten Ende 2004 496.227 Personen in der Stadt, gegenüber 2003 ein Plus von 2.674 Einwohnern.

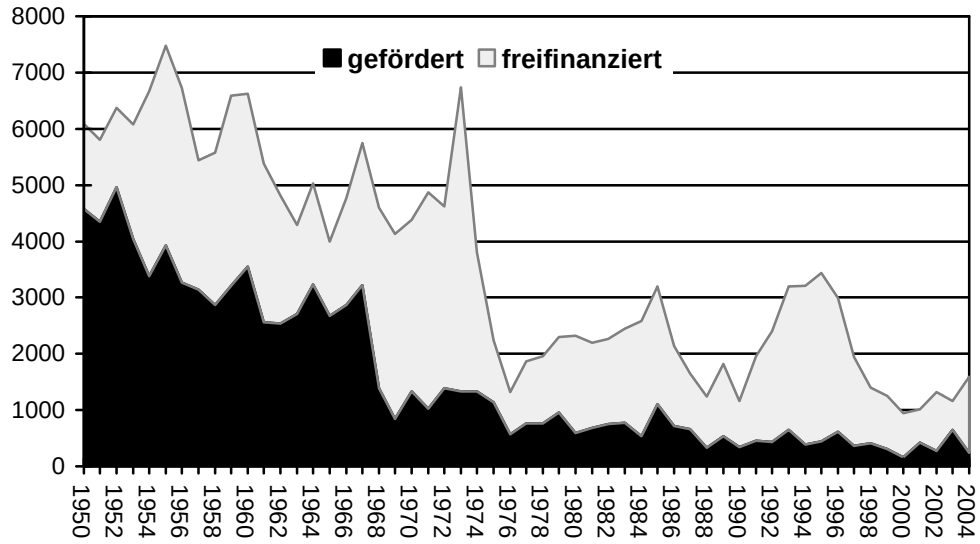
Dabei ist bemerkenswert, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle) zwar wiederum rückläufig (- 912) war, aber durch Wanderungsgewinne (+3.586) mehr als ausgeglichen werden konnte. Insbesondere haben hierzu Zugewinne aus dem nordbayerischen Raum und aus dem übrigen Bayern beigetragen. Das Wanderungsdefizit gegenüber dem Umland mit - 151 (Vorjahr: -725) liegt auch heuer wieder weit unter dem langjährigen Defizit der 90er Jahre von ca. – 1.800 Personen.

Der Einwohnerentwicklung entsprechend ist die Zahl der Haushalte auf 264.975 angestiegen und lag damit um 1.427 über der Wohnungszahl von 263.548.Die Haushaltszahl liegt dabei im Bereich der oberen (optimistischen) Variante der Bevölkerungsprognose, die 1998 für die Diskussion zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans herangezogen wurde und für 2015 ca. 268.000 Haushalte annimmt.

2.2 Bautätigkeit

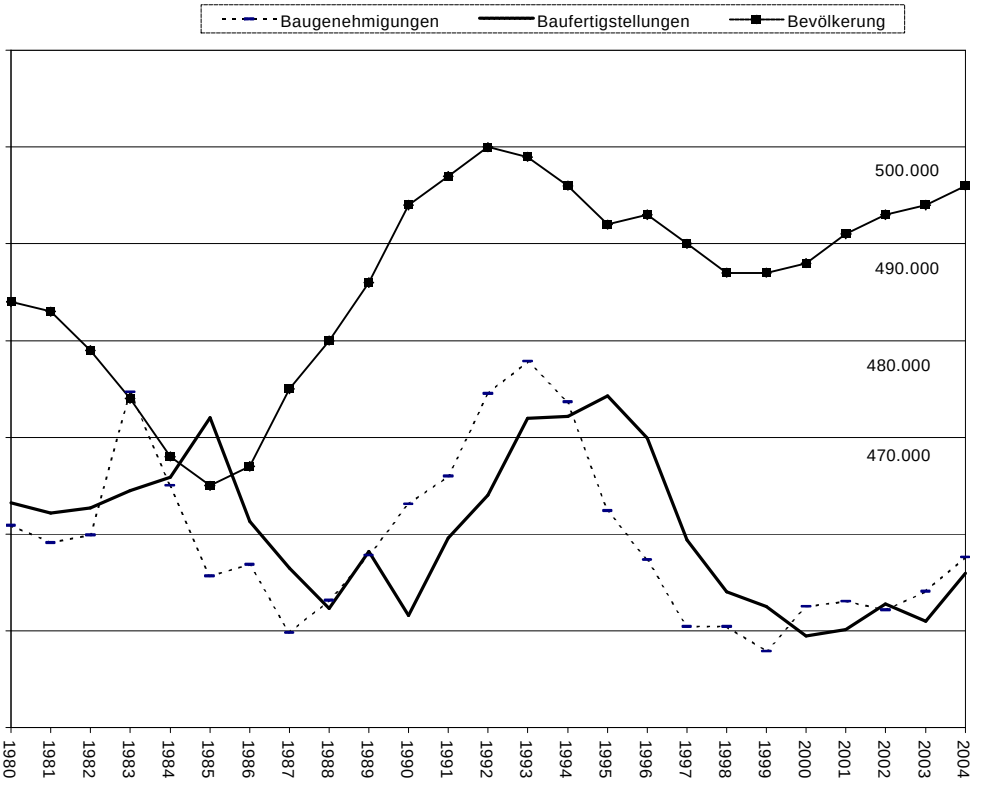
Die anhaltende Dynamik der Haushaltsentwicklung scheint sich jetzt – mit der üblichen zeitlichen Verzögerung – auch auf den Bau neuer Wohnungen auszuwirken. Nach drei Jahren mit jeweils 1.000 bis 1.300 Fertigstellungen knüpft das Jahr 2004 mit 1.594 Wohnungen wieder an das Niveau der Jahre 1998/99 an. Da gleichzeitig für 1.720 Wohnungen die Baugenehmigungen erteilt wurden, kann zwar noch keine Trendumkehr, aber doch eine Nachhaltigkeit der Investitionsneigung gefolgert werden. Die Wiederannäherung an den Durchschnitt der Jahre 1970 bis 2000 (Abb. 2-1) von rund 2.000 Wohnungen ist dringend erforderlich, um die wachsende Bevölkerung in der Stadt zu halten. Dies entspräche auch der Faustregel der Bauwirtschaft, wonach ein Prozent des Bestandes – das wären 2.600 Wohnungen - als Jahresproduktion angemessen sind.

Abb. 2-1: Baufertigstellungen in Nürnberg 1950-2004/Wohnungen



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

Abb. 2-2: Bevölkerungsentwicklung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 1980 -2004 / Wohnungen



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik

Die in Abb. 2-2 dargestellten Entwicklungszyklen zeigen den zeitlich verzögerten Zusammenhang von Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit und stützen die optimistische Einschätzung der weiteren Entwicklung.

Der Wiederanstieg der Baufertigstellungen wird – wie Tabelle 2-1 zeigt - jetzt wieder vom freifinanzierten Wohnungsbau getragen. Dabei ist der ersichtliche absolute und relative Rückgang des geförderten Wohnungsbaus nicht auf geringere Fördermittel zurückzuführen. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass in der Relation zum Fördervolumen große Einzelvorhaben in einzelnen Jahren gehäuft fertig werden und dafür im folgenden Jahr geringere Zahlen anfallen. Die trotz aller Sparmaßnahmen der öffentlichen Hände gute und stabile Förderung des Wohnungsbaus in Nürnberg hat, auch und besonders in der Flaute seit 2000, antizyklisch gewirkt und die Bauwirtschaft gestützt.

Tab. 2-1: Baufertigstellungen nach Wohnungs- und Finanzierungsart

	2000		2001		2002		2003		2004	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
Wohnungen	**617**	**65,4**	**671**	**66,2**	**1045**	**79,4**	**745**	**70,6**	**1086**	**68**
davon freifinanziert	516	54,7	327	32,2	866	65,8	243	27,2	958	60
gefördert	101	10,7	344	33,9	179	13,6	502	43,4	128	8
Familienheime	**327**	**34,6**	**343**	**33,8**	**271**	**20,6**	**337**	**29,4**	**508**	**32**
davon freifinanziert	269	28,5	274	27,0	176	13,4	188	16,5	405	25
gefördert	58	6,1	69	6,8	95	7,2	149	12,9	103	7
Insgesamt	**944**	**100,0**	**1014**	**100,0**	**1316**	**100,0**	**1082**	**100,0**	**1.594**	**100**
davon freifinanziert	785	83,2	601	59,3	1042	79,2	431	39,8	1.363	86
gefördert	159	16,8	413	40,7	274	20,8	651	60,2	231	14

2.3 Mietpreise

Ein deutliches Signal für lohnende Neubautätigkeit sind neben der Einwohnerentwicklung auch die Mietpreisanstiege seit dem Jahr 2000: Im Vergleich zum Mietenspiegel 2000 zeigte der Mietenspiegel 2002 eine Steigerung aller neu vereinbarten Mieten im Mehrfamilienhausbereich um durchschnittlich 7,4 % während der Mietenspiegel 2004 gegenüber 2002 nochmals ein Plus von 8,7 % nachweist. Die Durchschnittsmiete neuvermieteter Wohnungen betrug 4,71 EUR/m² im Jahr 2000, 5,06 EUR/m² im Jahr 2002 und 5,50 EUR/m² im Jahr 2004.

Der durchschnittliche Anteil der Bruttomiete (incl. Nebenkosten) am Haushaltsnettoeinkommen aller Mieterhaushalte in Nürnberg beträgt nach den Ergebnissen der Wohnungs- und Haushaltserhebungen 2003 in Nürnberg 36 %. Weit überdurchschnittliche Belastungsquoten weisen Alleinerziehende mit über 50 % auf. Im Vergleich dazu lag die durchschnittliche Mietbelastungsquote aller Haushalte in Westdeutschland bei 25,4 %. Die Mietbelastungsquote von Wohngeldempfängern in Nürnberg beträgt unter Berücksichtigung des Wohngeldes 36,5 % (auf Bundesebene 36,9 %).

2.4 Immobilienpreise 2004

Gemäß der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte betrugen die Bodenwerte für Wohngrundstücke im Mehrfamilienhausbereich je nach Lage zwischen 340 EUR/m² und 570 EUR/m², für Ein-/Zweifamilienhäuser zwischen 300 EUR/m² und 490 EUR/m² und zeigen damit gegenüber den Vorjahren eine rückläufige Tendenz.

Nach Erhebungen des Instituts für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung des RDM/Landesverband Bayern wurden freistehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand zwischen 235.000 EUR und 560.000 EUR gehandelt. Für Reihenhäuser (Bestand) zahlten die Käufer je nach Lage zwischen 180.000 EUR und 235.000 EUR. Bei Eigentumswohnungen bewegten sich die Quadratmeterpreise beim Erstverkauf zwischen 1.900 und 2.400 EUR, beim Wiederverkauf zwischen 1.000 und 1.700 EUR.

2.5 Wohnungsgröße

Von rund 264.000 Wohnungen sind etwa 40 % (105.000) Kleinwohnungen mit bis zu zwei Zimmern, 35 % (93.000) Drei-Zimmer-Wohnungen und 25 % (65.000) große Wohnungen mit vier- oder mehr Zimmern (Statistisches Jahrbuch der Stadt Nürnberg 2004).

Die Wohnungs- und Haushaltserhebungen zeigen weiterhin, dass Kleinhaushalte (1- und 2-Personenhaushalte), die 76 % aller Haushalte ausmachen, in allen Wohnungstypen die Mehrheit der Haushalte stellen so auch mit 56 % bei den großen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern bzw. über 80 m² Wohnfläche. Der Anteil der 3-Personenhaushalte in dieser Wohnungsgröße beträgt 18 %, die Haushalte mit 4 und mehr Personen belegen nur 26 % dieser Wohnungen.

Diese Verhältnisse spiegeln sich auch in der Wohnfläche pro Kopf wieder: während ältere 1-Personenhaushalte im Durchschnitt auf 71 m² kommen, müssen sich große Haushalte (drei oder mehr Erwachsene, ein oder mehr Kinder) mit 24 m² begnügen. Der Gesamtdurchschnitt der Wohnfläche pro Einwohner liegt in Nürnberg bei 39 m² (2000:38 m², 1970: 25 m²).

2.6 Wohnungsstatus

59 % der Nürnberger Haushalte bewohnen freifinanzierte, 9 % geförderte Mietwohnungen. Die verbleibenden 32 % haben selbstgenutzte Eigentümerwohnungen und Einfamilienhäuser. Die Eigentumsquote in Nürnberg steigt zwar kontinuierlich an (1987: 23 %; 1997: 30 %), ist jedoch – großstadttypisch – vergleichsweise gering (Bayern: 49 %).

Nach Haushaltstypen differenziert fällt ein überdurchschnittlicher Anteil von freifinanzierten Mietwohnungen bei Einpersonenhaushalten, insbesondere bei jüngeren Personen bis 34 Jahren auf. Diese bewohnen zu 87 % freifinanzierte Mietwohnungen. In sozial gebundenen Mietwohnungen wohnen überdurchschnittlich häufig Alleinerziehende aber auch Mehrpersonenhaushalte mit Kindern sowie alleinstehende ältere Personen über 65 Jahre. Einen vergleichsweise hohen Anteil an Eigentümerwohnungen weisen Paarhaushalte im Seniorenalter sowie Paarhaushalte mit Kindern auf.
(Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik)

3 Wohnungsbauförderung

2004 konnte der Neubau, Umbau und die Modernisierung von insgesamt 548 Wohnungen (2003: 542) gefördert werden. 19,1 Mio. EUR wurden für 479 Mietwohnungen, 9 Eigentumswohnungen und 60 Familienheime bereitgestellt. Hinzu kommen noch 129 Studentenwohnheimplätze mit einer Fördersumme von 3,7 Mio. EUR und die Vermittlung der Programme der Landesbodenkreditanstalt (Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum und Förderprogramm zum Erwerb vorhandenen Wohnraumes) für 105 Häuser und Wohnungen mit einer Darlehenssumme in Höhe von 5,9 Mio. EUR.

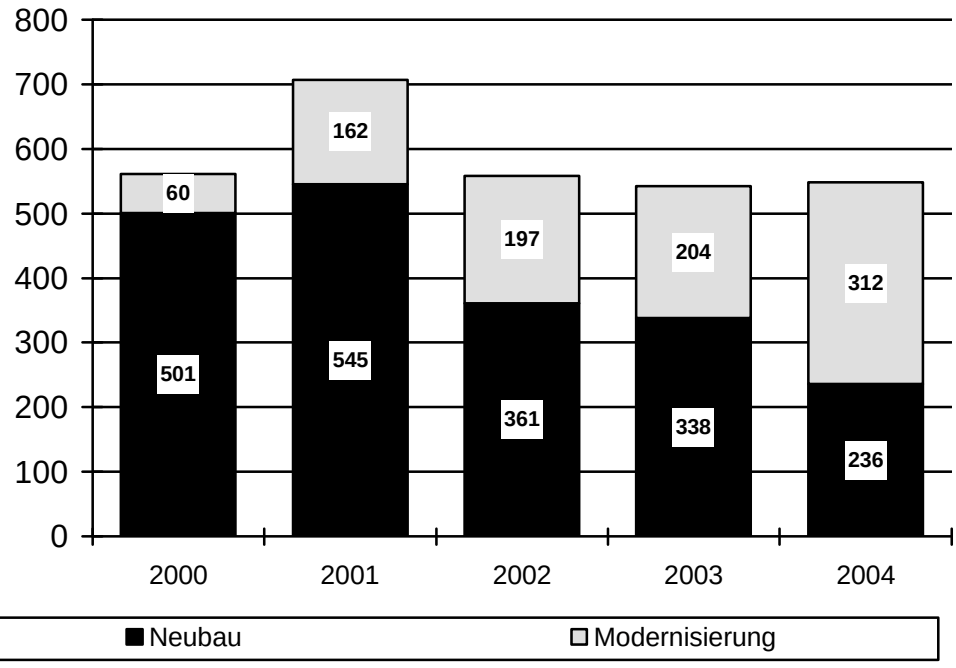
Insgesamt also eine Fördersumme von 28,7 Mio. EUR mit denen der Wohnungsbau in der Stadt gestützt worden ist.

Tab. 3-1: Wohnungsbauförderung nach Wohnungs- und Förderungsart

Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. EUR	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	183	167	18	6	124	49	325	222	15,4	13,6
Bayer. Modernisierungsprogramm	204	312					204	312	2,7	4,0
Eigentumsprogramm der Stadt [1)]					90	43	90	43	0,9	0,5
Städtische Wohnungsbaudarlehen									0,3	0,8
Städtische Wohnungsfürsorgemittel			2	-	5	5	7	5	0,1	0,1
Wohnungsfürsorgemittel d. Klinikums			1	3	2	1	3	4	0,1	0,1
Förderergebnis	**387**	**479**	**20**	**9**	**135**	**60**	**542**	**548**	**19,5**	**19,1**
geförderte Gesamtkosten in Mio. EUR	27,4	28,3	3,3	1,8	32,9	14,8	63,6	44,9	-	-
Staatl. Förderung von Heimen	33	129					33	129	0,5	3,7
Zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt										
Ergänzungsprogramm			19	5	125	45	144	50	10,0	3,3
Gebrauchtförderprogramm			46	26	29	29	75	55	3,7	2,6

[1)] Die städtische Förderung wurde alleine oder in Verbindung mit staatlichen Mitteln ausgereicht, daher ist mehrfache Nennung möglich.

Abb.3-1: Mit staatlichen Fördermitteln geförderte Wohnungen 2000 - 2004 nach Neubau und Modernisierung



3.1 Mietwohnungsbauförderung

3.1.1 Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Der Bau von Mietwohnungen wird grundsätzlich einkommensorientiert gefördert. Diese Förderart ist eine Kombination von Objekt- und Subjektförderung. Der Bauherr erhält zwei Baudarlehen; ein objektabhängiges Darlehen, dessen Höhe sich nach dem Wohnungstyp, der Laufzeit von 15 bzw. 25 Jahren und der Belegung richtet, und ein belegungsabhängiges Darlehen, mit dem eine Zusatzförderung für die Mieter erwirtschaftet wird. Dafür stellt der Investor die geförderten Wohnungen zur durchschnittlichen ortsüblichen Erstvermietungsmiete bereit und verpflichtet sich zu einer bestimmten Belegung. Die Mieter erhalten einen einkommensabhängigen Zuschuss (Subjektförderung), der ihre Mietbelastung auf eine zumutbare Höhe senkt.

Die Höhe des objektabhängigen Baudarlehens beträgt wie im Vorjahr bei einer 25-jährigen Belegungsbindung je Wohnungstyp:

Wohnungstyp	mit Mietern der Einkommens-grenze <= 130 %	mit Mietern der Einkommensgren-ze > 130-160 %
1-Zimmer-Wohnung	16.900 EUR	14.400 EUR
2-Zimmer-Wohnung	24.000 EUR	20.400 EUR
3-Zimmer-Wohnung	31.200 EUR	26.500 EUR
4-Zimmer-Wohnung	38.300 EUR	32.600 EUR
5 u.m.-Zimmer-Wohng.	43.500 EUR	37.000 EUR

Bei einer 15-jährigen Belegungsbindung verringern sich die genannten Festbeträge um 20 %.
Die Konditionen des Darlehens sind:
- 0 % Zins während der Belegungsbindung, danach 7 %
- 1 % Tilgung jährlich
- 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag jährlich.

Der belegungsabhängige Förderanteil des Baudarlehens wird so bemessen, dass dessen Zinserträge von 5,75 % ausreichen, um den für die Zusatzförderung an den Mieter aufzubringenden Betrag zu erwirtschaften. Die Tilgung setzt erst ab dem 11. Jahr ein und beträgt dann 1 % jährlich.

Die vereinbarte Miete betrug im Berichtsjahr für Wohnungen < 75 m² durchschnittlich 7,20 EUR/m²/mtl. und für große Wohnungen 6,95 EUR, zuzüglich Betriebskosten. Der Mieter erhält als Zuschuss (Subjektförderung) je nach seinem Einkommen bis zu 2,50 EUR/m²/mtl.

2004 wurden insgesamt 167 (2003: 183) Wohnungen gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf 11,1 Mio. EUR an staatlichen Geldern und 0,8 Mio. EUR städtischer Mittel, das sind durchschnittlich 70.713 EUR je Wohneinheit. Größere Baumaßnahmen waren insbesondere der Neubau von 53 Wohnungen an der Burgerstrasse, von 54 Wohnungen an der Marie-Beeg-Strasse und 30 Wohnungen an der Webersgasse.

3.1.2 Förderung von Heimen

Gesonderte Förderprogramme stehen zur Verfügung für
- den Neu- oder Umbau von vollstationären Altenpflegeheimen
- den Neubau von Behindertenheimen
- den Neubau oder die Instandsetzung von Studentenwohnheimen.

Im Berichtsjahr wurden der Neubau eines Studentenwohnheimes am Leonhardspark mit 129 Plätzen und mit einer Fördersumme von 3,7 Mio. EUR sowie eine kleinere Instandsetzung des Studentenwohnheimes Maxplatz abgewickelt.

3.1.3 Bayerisches Modernisierungsprogramm

Die Darlehen für die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen tragen dazu bei, die allgemeinen Wohnverhältnisse zu verbessern und die Mieten nach der Modernisierung in Grenzen zu halten.
Es wird mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Förderfähig sind Modernisierungen und modernisierungsbedingte Instandsetzungen.

Gefördert werden auch Maßnahmen die nachhaltig die Einsparung von Heizenergie oder Wasser bzw. eine CO_2-Minderung bewirken (z. B. Verbesserung des Wärmeschutzes, Fenstererneuerung etc.).

Das Darlehen beträgt bis zu 85% der förderfähigen Kosten. Es ist mit 2,5% zu verzinsen und mit 1,5% zu tilgen, außerdem fällt ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 1% des Darlehensnennbetrags an.

Eine weitere Zinsverbilligung gegenüber dem Kapitalmarkt ist möglich, wenn bestimmte Maßnahmen kombiniert und dadurch auch die Vorgaben des CO_2 – Gebäudesanierungsprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erfüllt werden (z.B. Erneuerung der Heizung in Verbindung mit der Wärmedämmung von Dach und Außenwänden). Für solche Maßnahmenpakete konnten im Bayerischen Modernisierungsprogramm Darlehen zu Zinssätzen zwischen 1,75 und 2,25% gewährt werden. Diese Förderbeträge werden mit Mitteln der KfW refinanziert. Der Zinssatz wird hier abhängig von den Konditionen festgesetzt, die für das CO_2 –Gebäudesanierungsprogramm der KfW gelten.

Im Jahr 2004 konnten für 312 Wohnungen Darlehen in Höhe von 4,0 Mio. EUR bewilligt werden.

Tab. 3-2: Bayerisches Modernisierungsprogramm Förderung von Maßnahmen in Mietwohnungen

	2000	2001	2002	2003	2004
Wohnungen	60	162	197	204	312
Darlehen in Mio. EUR	0,7	1,9	3,4	2,7	4,0
Baukosten in Mio. EUR	3,9	4,4	5,0	3,8	6,1

3.2 Eigentumsförderung

Die Förderung von Eigentumsmaßnahmen (Familienheime und selbstgenutzte Eigentumswohnungen) hat seit 1999 in Nürnberg ein zweites Standbein. Neben der staatlichen Förderung können Erwerber oder Bauherren von Familienheimen zusätzlich einen städtischen Zuschuss erhalten.

Das Interesse nach Förderungsmitteln ist weiterhin bemerkenswert groß. Dies zeigt nicht nur die Nachfrage nach der vom Amt herausgegebenen Informationsbroschüre, sondern auch die Zahl von 2.731 durchgeführten Beratungen in der eigens dafür eingerichteten Beratungsstelle.

3.2.1 Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die staatliche Förderung erfolgt mit einem Baudarlehen. Die Darlehensbeträge bemessen sich nach dem Wohnungstyp und der sozialen Dringlichkeit und betragen durchschnittlich:

2-Zimmer-Wohnung	29.000 EUR
3-Zimmer-Wohnung	37.700 EUR
4-Zimmer-Wohnung	46.200 EUR
5-Zimmer-Wohnung	52.500 EUR

Die Fördersätze gelten für Antragsteller, die die Einkommensgrenze des Wohnraumförderungsgesetzes einhalten.

Die Konditionen sind:

- 15 Jahre zinslos, danach 7%
- 1% Tilgung ab dem 6. Jahr
- 0,5% laufender und 2% einmaliger Verwaltungskostenbeitrag.

Mit 2,5 Mio. EUR staatlicher Mittel wurden 55 Eigentumsmaßnahmen gefördert (2003: 142); davon 49 Familienheime (2003: 124) und 6 Eigentumswohnungen (2003: 18). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist damit begründet, dass wegen der Mittelknappheit nach Vorgabe des Landes nur noch die sozial dringlichsten Fälle gefördert werden durften, höhere Einkommensgruppen weitgehend ausgeschlossen wurden und die Förderung des Mietwohnungsbaus Vorrang hatte.

3.2.2 Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Ergänzungsprogramm

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Labo) bietet zum Bau oder Erwerb von Wohneigentum ein zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von zuletzt 3,55% an, der damit ca. 1% unter dem marktüblichen Zins liegt. Die Festschreibung gilt für 10 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins.

Die Einkommensgrenze darf um nicht mehr als 60% überschritten werden. Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens erhöhen sich die Freibeträge ebenfalls um 60%.

Die Höhe des Darlehens beträgt höchstens 100.000 EUR, maximal aber 30% der Gesamtkosten.

Die Stadt hat diese Darlehen zu vermitteln, die Anträge für die Labo entgegen zu nehmen und zu prüfen. 2004 wurden insgesamt 50 Anträge bearbeitet, davon 45 Familienheime und 5 Eigentumswohnungen.

Programm zum Erwerb vorhandenen Wohnraums

Für den Erwerb einer Gebrauchtimmobilie (Eigenheim oder Eigentumswohnung) zur Eigennutzung bietet die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ein für zehn Jahre um etwa 2% verbilligtes Darlehen an. Der Zinssatz betrug zuletzt im Berichtsjahr 3,1%, die Tilgung anfangs 1%. Das Darlehen beträgt höchstens 100.000 EUR, maximal 30% der Gesamtkosten. Die Einkommensgrenze darf um nicht mehr als 60% überschritten werden.

Auch hier hat die Stadt die Darlehen zu vermitteln, die Anträge entgegen zu nehmen und zu prüfen. 2004 wurden insgesamt 55 Anträge bearbeitet, davon 29 für den Erwerb von Familienheimen und 26 für den Erwerb von Eigentumswohnungen.

3.2.3 Städtisches Eigentumsprogramm

Seit November 1998 gibt es das städtische Eigentumsprogramm "100 Häuser für 100 Familien". Danach erhalten junge Ehepaare mit Kind und Alleinerziehende mit Kind einen Zuschuss in Höhe von bis zu 10.000 EUR zum Bau oder Ersterwerb eines Familienheimes. Der Zuschuss erhöht sich um je 500 EUR für das zweite und für jedes weitere Kind.

Das Interesse bzw. die Nachfrage nach den Zuschussmitteln ist nach wie vor groß. Wegen der begrenzten Mittel konnten insgesamt nur 0,5 Mio. EUR für 43 Familienheime bewilligt werden.

Die bewilligten Anträge zeigen folgendes Bild:

Bewilligte Anträge insgesamt	43	100 %
darunter mit Kinderzulage	31	72 %
mit staatlicher Förderung	36	84 %
Einkommen innerhalb § 9 WoFG	39	90 %
Einkommen mit bis zu 30 % Überschreitung	2	5 %
Einkommen mit bis zu 60 % Überschreitung	2	5 %

3.2.4 Wohnungsfürsorge für städtische Bedienstete

Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt und des Klinikums können für die Errichtung oder den Erwerb von Wohneigentum Darlehen gewährt werden. Im Jahr 2004 wurden 140.000 EUR für 9 Eigentumsmaßnahmen bewilligt.

3.3 Bestandsverwaltung von geförderten Wohnungen

3.3.1 Modernisierung

Werden bei Sozialwohnungen bauliche Änderungen oder Modernisierungen durchgeführt, deren Kosten auf die Miete umgelegt werden sollen, ist eine Zustimmung des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung erforderlich. Hierfür sind die förderungsrechtlichen Voraussetzungen maßgebend.
Es wurden 24 Zustimmungen für 352 Wohnungen erteilt (Vorjahr: 57 Zustimmungen für 863 Wohnungen).

3.3.2 Bindungsende

Sobald das Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung einer Sozialwohnung nach Ablösung, vorzeitiger Rückzahlung oder planmäßiger Tilgung der öffentlichen Darlehen festgestellt werden kann, erhalten die Eigentümer hierüber eine Bestätigung.
Solche Bestätigungen wurden in 107 Fällen für 1.259 Wohnungen (2003: 1.301) ausgestellt.

3.3.3 Umwandlung

Bei der Umwandlung von Sozialmietwohnungen in Eigentumswohnungen wird der Vermieter über seine besonderen Pflichten informiert und dahingehend überwacht, dass er sie einhält.

Die Begründung von Wohnungseigentum und die Veräußerung von solchen Wohnungen muss der Vermieter dem Amt für Wohnen und Stadterneuerung unverzüglich mitteilen. Für jede einzelne umgewandelte Wohnung ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen; die Mieten müssen genehmigt werden.
Im Jahr 2004 wurden keine Sozialwohnungen in Einzeleigentum umgewandelt.

3.4 Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen wird die Einhaltung der zulässigen Miete überwacht. Diese darf nur so hoch sein, dass die für die Sozialwohnung anfallenden Aufwendungen (Darlehenszinsen, Abschreibungen, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) gedeckt sind. Neben dieser Kostenmiete dürfen Betriebskosten umgelegt werden.

Sowohl Mieter, als auch Vermieter erhalten auf Anfrage Informationen zur Berechnung der Kostenmiete und zur Umlage der Betriebskosten.

Im Jahr 2004 wurden insgesamt 641 (2003: 817) Beratungen durchgeführt.

Mietpreisprüfungen erfolgen, wenn sich ein Verdacht auf eine überhöhte Miete ergibt. Schuldhafte Mietpreisüberschreitungen ziehen Geldleistungs- bzw. Bußgeldverfahren nach sich.

Die betroffenen Vermieter sehen sich durch die Einleitung dieser Verfahren vielfach veranlasst, zuviel erhobene Beträge an die Mieter freiwillig zurückzuerstatten.

Den Mietern wird dadurch erspart, ihre Rückforderungsansprüche auf sich alleine gestellt, schlimmstenfalls in langwierigen Zivilprozessen, durchzusetzen.

Das Amt für Wohnen und Stadterneuerung wird hier in hohem Maße mieterschützend tätig, obwohl dies nicht Hauptzweck der Mietpreisprüfung ist.

2004 wurde die Miete von 898 Wohneinheiten geprüft, das sind 5,0% des preisgebundenen Wohnungsbestandes. Bei 20 Wohnungen war die Miete zu hoch. Die Rückerstattungen beliefen sich auf 5.337 EUR.

3.5 Zinsanhebung der öffentlichen Wohnungsbaudarlehen

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern als die für die soziale Wohnraumförderung zuständige oberste Landesbehörde Bayerns hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt aufgefordert, ab 01.01.2005 von der Möglichkeit einer gesetzlichen Zinsanhebung für die staatlichen öffentlichen Förderdarlehen Gebrauch zu machen. Betroffen waren die zwischen 1970 und 1989 bezugsfertig gewordenen Miet- und Genossenschaftswohnungen bzw. die zwischen 1975 und 1989 bezugsfertig gewordenen Eigentumsmaßnahmen. Die Zinsanhebung beträgt bei Miet- und Genossenschaftswohnungen bis zu 2% und bei Eigentumsmaßnahmen bis zu 4%. Um die Mieterhöhung sozial verträglich zu gestalten und um Härten zu vermeiden, hat die Oberste Baubehörde eine Reihe von Begrenzungen vorgegeben. Zum Beispiel darf die Mieterhöhung nicht mehr als 0,35 EUR/m² Wfl./mtl. oder nicht mehr als 10% oder 50 EUR/mtl. je Haushalt betragen. Nachdem die ausgereichten städtischen Wohnungsbaudarlehen ebenfalls öffentliche Mittel waren, hat sich die Stadt Nürnberg den staatlichen Regelungen angeschlossen.

Von der Zinsanhebung waren in Nürnberg 8.732 Mietwohnungen und 516 Familienheime bzw. Eigentumswohnungen betroffen. Bei dem größten Teil der Fälle wurde von der höchstmöglichen Zinsanhebung wegen Überschreitung der Kappungsgrenzen, insbesondere der 0,35-EUR-Grenze, kein Gebrauch gemacht.

Das Amt hatte die betroffenen Vermieter bzw. Eigentümer bei der Frage einer möglichen Herabsetzung zu beraten, bei den städtischen Darlehen die Richtigkeit der Herabsetzung für die Stadtkämmerei zu begutachten (117 Fälle mit 3.755 Wohnungen) und bei den Eigentumsmaßnahmen zusätzlich die Einhaltung der Einkommensgrenze zu bestätigen (63 Fälle).

3.6 Städtebauförderung

Die Städtebauförderung wurde 2004 in sechs Gebieten flankierend zur Wohnungsbauförderung eingesetzt.

Schwerpunkt der Förderung war das Sanierungsgebiet Altstadt-Süd.

Tab 3-3: Mittelbewilligungen

Sanierungsgebiet	2002 EUR	2003 EUR	2004 EUR	Insgesamt. EUR
Gostenhof-Ost	129.200	110.600	76.800	5,9 Mio.
Gleißhammer/ St. Peter	27.600	241.645	408.100	3.8 Mio.
Südstadt-Galgenhof/Steinbühl	279.900	2.400.000	478.900	5.3 Mio.
Altstadt-Süd	1.840.700	34.320	1.097.300	5.6 Mio.
Siedlung Nordostbahnhof	516.100	264.300	650.300	2.0 Mio.
Kieselbergstraße	0	198.000	0	1.6 Mio.
Summe	**2.793.500**	**3.248.865**	**2.711.400**	**24,2 Mio.**

Über die Projekte und Maßnahmen der Städtebauförderung der Jahre 2003/2004 wird, wie bereits für die Jahre 2001/2002, wieder in einer gesonderten Dokumentation berichtet.

4 Wohnungsvermittlung und -beratung

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung wurden die Abteilungen WS/3 (Wohnungsbestandssicherung) und WS/4 (Wohnungsversorgung) zu einer neuen Abteilung WS/4 (Wohnungsvermittlung und –beratung) zusammengefasst.

4.1 Grundlagen

Die Bayerische Staatsregierung wendet § 5 a Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) an und hat die Stadt Nürnberg als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft. Nach der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsbindungsrechts vom 07.05.2002 werden vom Amt für Wohnen und Stadterneuerung für jede frei werdende öffentlich geförderte Wohnung und für Wohnungen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des § 9 Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) mindestens drei wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Dringlichkeit vorgeschlagen.

4.2 Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen ist 2004 gegenüber 2003 von 30.376 Wohneinheiten (WE) auf 23.465 WE (- 27,8 %) deutlich zurückgegangen (vgl. Tab. 4-1).

Die 23.465 WE setzen sich zusammen aus:

18.133	Wohnungen des 1. Förderwegs
1.242	Wohnungen des 3. Förderwegs
602	der Einkommensorientierten Förderung und
404	sonstige Förderwege
2.571	vertraglich gebundene Wohnungen der wbg
513	sonstige Belegungsrechte

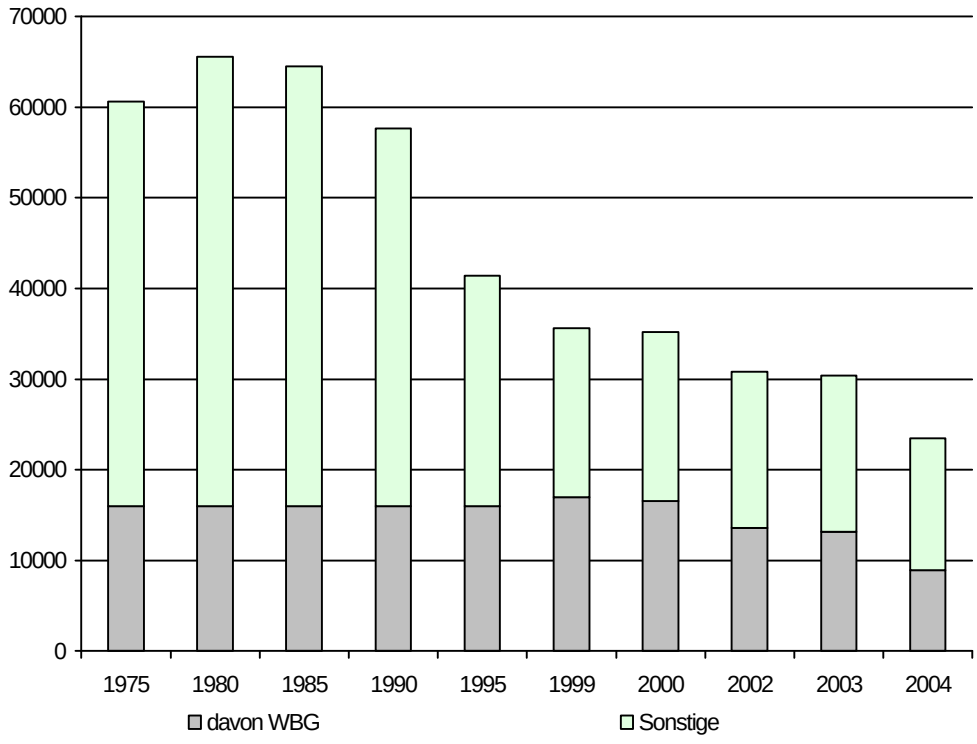
Der Aufsichtsrat der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (wbg) hat am 02.12.2003 beschlossen, künftig sämtliche nicht belegungsgebundenen Wohnungen des wbg-Bestandes durch die Gesellschaft selbst – ohne die aktive Vermittlerrolle des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung - zu belegen. In 30 % dieser Wohnungen müssen jedoch Haushalte eingemietet werden, die die Einkommensgrenzen des § 9 WoFG einhalten, ohne Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit oder spezieller Personengruppen. Damit hat die Stadtverwaltung auf rd. 6.600 Wohneinheiten keinen unmittelbaren Einfluss mehr, um sie an Haushalte zu vermitteln, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Der Stadtrat hat dieser Änderung mit einer Anpassung des Gesellschaftsvertrags am 18.02.2004 zugestimmt. Die Vereinbarung gilt bis 31.12.2008.

Von den 6.363 öffentlich geförderten Wohnungen der wbg fallen bis 2008 noch ca. 1.100 Wohnungen aus der Bindung. Auch für diese zukünftig aus der Bindung fallenden Wohnungen gilt die oben genannte Vereinbarung.

Tab. 4-1: Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1975-2004

	Belegungs-gebundene Mietwhg.		Wohnungs-suchende HH		Zu-gänge	Vermittlun-gen		Anderweiti-ge Erledigun-gen		Unversorgte Woh-nungssuchende am 31.12.		
		% seit 1975		% seit 1975			in % v.Sp.4		in % v.Sp.4		in % v.Sp.4	% seit 1975
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**
1975	60.575	100	8.893	100		4.438	49,9	1.749	19,7	2.706	30,4	100
1980	65.568	108,2	14.404	162,0	9.147	3.559	24,7	4.200	29,2	6.645	46,1	245,6
1985	64.491	106,5	14.541	163,5	9.855	5.174	35,6	4.937	34,0	4.430	30,5	163,7
1990	57.626	95,1	24.661	277,3	12.309	3.424	13,9	4.000	16,2	17.237	69,9	637,0
1995	41.415	68,4	17.563	197,5	8.556	3.236	18,4	5.442	31,0	8.885	50,6	328,3
2000	35.178	58,1	15.634	175,8	8.832	2.936	18,8	5.450	34,9	7.248	46,4	267,8
2002	30.833	50,9	18.900	212,5	10.282	2.755	14,6	6.108	32,3	10.037	53,1	370,9
2003	30.376	50,1	19.319	217,2	9.282	2.700	14,0	5.204	26,9	11.415	59,1	421,8
2004	23.465	38,7	19.145	215,3	7.730	2.148	11,2	6.633	34,6	10.364	54,1	383,0

Abb. 4-1: Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



4.3 Einkommensorientierte Förderung (EOF)

2004 wurden weitere 38 im Rahmen der EOF fertiggestellte Wohnungen vermittelt. Ihr Kennzeichen ist eine Kombination aus Objekt- und Subjektförderung. Die Objektförderung erhält der Investor. Die Subjektförderung wird direkt an den Mieter oder bei Abtretung an den Vermieter ausbezahlt, ist einkommensabhängig und senkt die Mietbelastung. Insgesamt wurden im Stadtgebiet seit 2001 602 WE bezogen, die im Rahmen der EOF gefördert wurden.

Wegen der für die wohnungssuchenden Haushalte schwer verständlichen Fördermethode und den daraus resultierenden Irritationen ist die Belegung der Wohnungen mit einem intensiven Beratungsaufwand verbunden. Außerdem ist die Abstimmung mit den Vermietern zeitaufwändig.

Neben den Beratungen und der Bewilligung der Subjektförderung sind die turnusmäßigen Abrechnungen mit den Mietern, den Vermietern und der Regierung von Mittelfranken als neue Aufgabe zu leisten.

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 1.056.000 EUR (2003: 730.000 EUR).

4.4 Wohnungsvermittlung

4.4.1 Vormerkungen und Vermittlungen

Wohnungssuchende werden nach einem mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmten Verfahren nach ihrer Dringlichkeit eingestuft. Obdachlosigkeit, unzureichende Wohnverhältnisse, gesundheitliche Probleme oder Schwangerschaft sind maßgebliche Gründe bei der Einstufung. Bei Wohnungsvorschlägen kann von der Rangfolge der Dringlichkeit zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder zur Linderung sozialer Hilfsbedürftigkeit abgewichen werden.

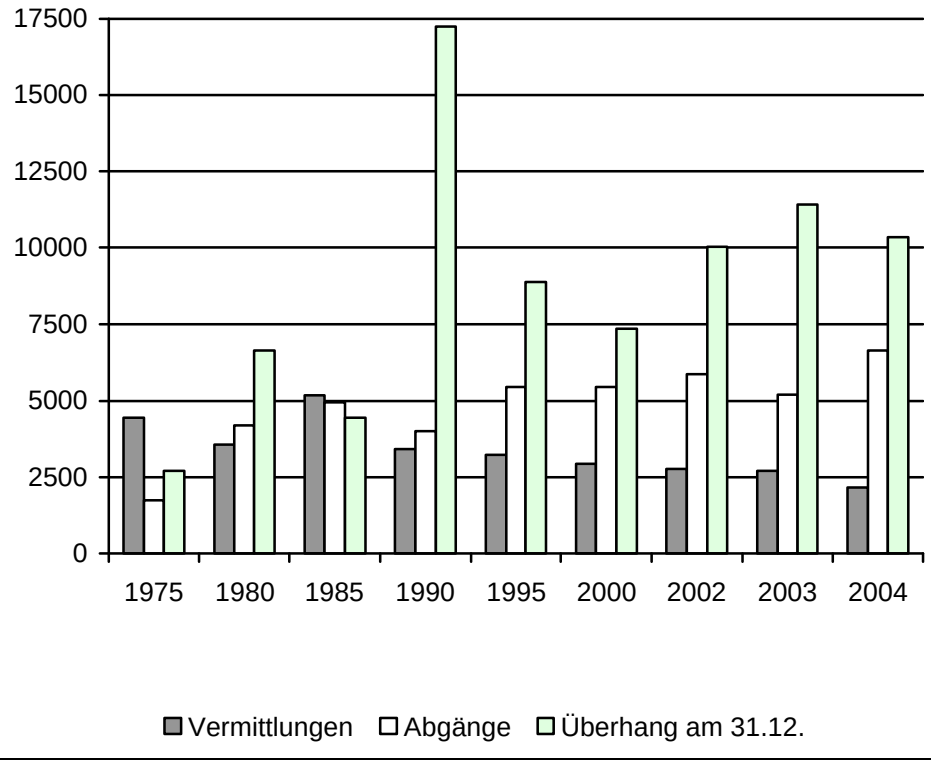
Aus dem Jahr 2003 sind 11.415 unerledigte Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 7.730 Neuanträgen – also insgesamt 19.145 Anträgen - zu bearbeiten waren. Daneben wurden rund 94.400 (Vorjahr: 98.000) Anfragen beantwortet.

Die Vermittlung von 2.148 Haushalten (11,2 % der Anträge) liegt unter dem Vorjahreserfolg (14,0 %, 2.700), was sich aus dem rückläufigen gebundenen Wohnungsbestand und einer geringeren Umzugshäufigkeit erklärt. Die relativ geringe Vermittlungszahl liegt auch in der abwartenden Haltung vieler Umzugswilliger begründet, die auf geänderte Rahmenbedingungen warten (steigende Einkommen, sinkende Arbeitslosigkeit, steigende Neubautätigkeit). So trägt sich (Monatsbericht des Amtes für Stadtforschung und Statistik vom August 2004) über ein Drittel der Nürnberger Haushalte mit Umzugsgedanken. Von den Haushalten in Mietwohnungen sind es sogar 44 %. Mittelfristig ist daher mit einem Ansteigen der Fluktuation auch im geförderten Wohnungsbau zu rechnen.

2004 sank die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte gegenüber dem Vorjahr. 10.364 laufende Anträge am Jahresende bedeuten einen Rückgang von 9,2 % gegenüber dem Vorjahresergebnis (2003: 11.415, 2002: 10.037, 2001: 8.618, 2000: 7.248).

Durch die Satzungsänderung der wbg (vgl. 4.2) verringerte sich die Belegung der nicht mehr öffentlich geförderten Wohnungen in den letzten Jahren stetig. Konnten 2002 noch 507 Haushalte in solche Wohnungen vermittelt werden, so waren es 2003 noch 407 Haushalte und 2004 nur noch 302 Haushalte. Aufgrund der zurückgegangenen Fluktuation ist mit einem weiteren Rückgang zu rechnen.

Abb. 4-2: Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1975-2004



Die vorgemerkten Haushalte werden laufend daraufhin überprüft, ob die Voraussetzungen zum Bezug einer Sozialwohnung noch vorliegen. Wohnungssuchende mit zu hohem Einkommen werden dabei ebenso aus der Vermittlung genommen, wie Personen, die der Aufforderung, ihr Einkommen darzulegen, nicht nachkommen. Wohnungssuchende, die auf einen Vermittlungsvorschlag nicht reagieren, werden nicht weiter vermittelt.

Entsprechend § 5 WoBindG i.V.m. § 27 WoFG gilt die Vormerkdauer jeweils für ein Jahr. Von den vorgemerkten Haushalten sind 35 % als „sehr dringlich", 22 % als „dringlich“ und 43 % als „normal“ eingestuft.

Für die Wohnungsvermittlung wurden Gebühren in Höhe von 88.615 EUR erhoben (2003: 103.744 EUR).

4.4.2 Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Vergleicht man die vorgemerkten Personenkreise und ihre Vermittlung in Tab. 4-2, so erkennt man, dass die Ausländer weiterhin mit 30,4 % die größte Einzelgruppe der Wohnungssuchenden stellen (2003: 33,1 %). Von den 5.822 vorgemerkten ausländischen Haushalten konnten nur 5,9 % vermittelt werden (2003: 8,8 %). Diese Gruppe liegt damit deutlich unter dem Durchschnitt von 11,2 %.

Tab. 4-2: Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen *

Personen-kreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungs-erfolg in %		
	2003	**2004**	**+ /-**	**2003**	**2004**	**+ / -**	**2003**	**2004**	**+ / -**
Obdachlose	80	197	+117	28	38	+10	35,0	19,3	-15,7
Aussiedler	760	1.122	+362	97	105	+8	12,8	9,4	-3,4
Schwerbehinder-te	1.820	1.863	+43	250	166	-84	13,7	8,9	-4,8
Kinderreiche	1.249	1.151	-98	176	101	-75	14,1	8,8	-5,3
Junge Familien	2.605	2.375	-230	541	323	-218	20,8	13,6	-7,2
Alte Menschen	1.980	1.945	-35	293	219	-74	14,8	11,3	-3,5
Alleinerziehende	2.737	2.835	+98	412	311	-101	15,1	11,0	-4,1
Schwangere	906	866	-40	227	163	-64	25,1	18,8	-6,3
Deutsch/Ausländer	2.053	2.234	+181	386	286	-100	18,8	12,8	-6,0
Ausländer	6.388	5.822	-566	562	344	-218	8,8	5,9	-2,9
Rollstuhlfahrer	146	154	+8	23	26	+3	15,8	16,9	+1,1

* Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt / durchschnittl. Vermittlungserfolg: 11,2 %

Bei den Obdachlosenhaushalten wurden 2004 erstmals auch die mietfähigen Bewohner von Obdachlosenpensionen berücksichtigt, während bislang nur Vermittlungen in Wohnungen gezählt wurden.

Alte Menschen und Behinderte gehören zu den im WoFG besonders hervorgehobenen Wohnungssuchenden. Für diesen Personenkreis stehen zur Zeit 1.047 Wohnungen zur Verfügung, die von der Ausstattung her geeignet, nämlich barrierefrei, sind. Durch die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen (Bayerische Bauordnung, Wohnraumförderungsbestimmungen) wird die Zahl dieser Wohnungen auch im geförderten Wohnungsbau künftig überproportional steigen. Waren 2003 noch 155 von 651 neugeschaffenen WE (24 %) barrierefrei, so waren es 2004 bereits 167 von 231 WE (72%).

Tab. 4-3: Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer

	2000		2001		2002		2003		2004	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
Türkei	1.540	28,7	1.433	25,1	1.461	23,5	1.404	22,0	1.206	20,7
Europäische Union	535	10,0	574	10,0	643	10,3	663	10,4	586	10,1
Osteuropa	2.097	39,0	2.259	39,5	2.316	37,3	2.661	41,7	2580	44,3
Vorderer Orient	469	8,7	654	11,4	770	12,4	719	11,3	532	9,1
Sonst. Asien	399	7,4	438	7,7	510	8,2	514	8,0	486	8,4
Afrika	254	4,7	263	4,6	325	5,2	341	5,3	322	5,5
Sonstige	81	1,5	91	1,6	189	3,0	86	1,3	110	1,9
Ausland insgesamt	**5.375**	**100,0**	**5.712**	**100,0**	**6.214**	**100,0**	**6.388**	**100,0**	**5822**	**100,0**

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden haben Wohnungssuchende aus Osteuropa mit 44,3 % (2003: 41,7 %) weiter zugenommen und stellen wieder den größten Anteil, gefolgt von den türkischen Haushalten, deren Zahl mit 20,7 % weiter rückläufig ist (2003: 22,0 %). Mit deutlichem Abstand dahinter liegen die Länder der EU (zusammen 10,1 %), der Vordere Orient (9,1 %), das sonstige Asien (8,3 %) und Afrika (5,5 %).

Tab. 4-4: Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe

	2000		2001		2002		2003		2004	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
1 Raum	2.318	6,6	2.090	6,6	3.209	10,4	3.038	10,0	2.345	10,0
2 Räume	12.741	36,2	11.369	35,7	12.334	40,0	12.059	39,7	8.672	37,0
3 Räume	15.942	45,3	14.460	45,4	12.971	42,1	12.849	42,3	10.370	44,2
4 Räume	3.779	10,7	3.529	11,1	2.172	7,0	2.278	7,5	1.970	8,4
5 u. mehr Räume	398	1,1	377	1,2	147	0,5	152	0,5	108	0,4
Insgesamt	**35.178**	**100,0**	**31.825**	**100,0**	**30.833**	**100,0**	**30.376**	**100,0**	**23.465**	**100,0**

Tab. 4-5: Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2000		2001		2002		2003		2004	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
1 Person	6.582	42,1	7.214	42,9	8.198	43,4	8.367	43,3	8.428	44,0
2 Personen	3.533	22,6	3.823	22,7	4.359	23,1	4.537	23,5	4.690	24,5
3 Personen	2.720	17,4	2.842	16,9	3.189	16,9	3.150	16,3	3.014	15,8
4 Personen	1.923	12,3	1.951	11,6	2.095	11,1	2.138	11,1	2.015	10,5
5 u. m. Personen	876	5,6	978	5,8	1.059	5,6	1.127	5,8	998	5,2
Insgesamt	**15.634**	**100,0**	**16.808**	**100,0**	**18.900**	**100,0**	**19.319**	**100,0**	**19.145**	**100,0**

Die Tabellen 4-4 und 4-5 zeigen die Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung: 3.013 Haushalten mit vier und mehr Personen (15,7 % aller 19.145 wohnungssuchenden Haushalte) standen noch 2.078 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber (8,9 %), bei denen die Fluktuation zudem sehr gering ist.

34,7 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Sozialhilfeempfänger (2003: 33,4 %).

Schwer vermittelbare Personengruppen und sehr dringende Fälle werden besonders betreut. So konnten 2004 durch entsprechende Verhandlungen mit Vermietern 258 Haushalte direkt vermittelt werden. Durch gezielte Vermittlung wurden auch 54 Haushalte, die in großen Sozialwohnungen wohnten, in kleinere, der jeweiligen Haushaltsgröße angemessene Wohnungen eingemietet.

Tab. 4-6: Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte

	2000		2001		2002		2003		2004	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
0 bis 6 Monate	2.950	40,7	3.391	39,3	3.873	38,6	3.544	31,0	2.960	28,5
7 bis 12 Monate	1.993	27,5	2.405	27,9	2.817	28,1	3.391	29,7	2.941	28,4
13 bis 18 Monate	747	10,3	943	10,9	1.145	11,4	1.775	15,5	1.492	14,4
19 u. m. Monate	1.558	21,5	1.879	21,8	2.202	21,9	2.705	23,7	2.971	28,7
Insgesamt	**7.248**	**100,0**	**8.618**	**100,0**	**10.037**	**100,0**	**11.415**	**100,0**	**10.364**	**100,0**

Betrachtet man die Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte, so stellt man im Langzeitüberblick fest, dass sich seit dem Jahr 2000 die Zahl der mehr als 19 Monate vorgemerkten Haushalte von 1558 auf 2971 erhöht hat, während die Zahl der Kurzzeitvormerkungen nach einem Anstieg in etwa wieder der Zahl von 2000 entspricht. Dies lässt darauf schließen, dass die Zahl der schwer vermittelbaren Haushalte mit besonderen Akzeptanz- bzw. Versorgungsproblemen ständig zunimmt.

4.4.3 Überwachung der Belegung

Die ordnungsgemäße Belegung der Sozialwohnungen ist nach den Vorschriften des WoBindG durch das Amt für Wohnen und Stadterneuerung sicherzustellen. Die Wohnungsdatei wird deshalb laufend mit den Anmeldungen beim Einwohneramt abgeglichen. Im Jahr 2004 wurden 2.144 An- bzw. Ummeldungen überprüft (Vorjahr: 1.478). In 750 Fällen mussten weitere Ermittlungen durchgeführt werden. 112 Fälle, bei denen festgestellt wurde, dass Wohnungen durch neue Eigentümer selbst oder mit deren Erlaubnis von Mietern bezogen wurden, konnten nachträglich genehmigt werden. In einem Fall wurde ein Bußgeldbescheid erlassen.

Von der nach § 7 WoBindG i.V.m. Art. 30 WoFG möglichen Freistellung von der Wohnungsbindung wird in Nürnberg weiterhin nur zurückhaltend Gebrauch gemacht. Lediglich 2,5 % (505 WE) sind derzeit Haushalten überlassen, die die Voraussetzungen für den Bezug einer geförderten Wohnung nicht erfüllen (Einnahmen 2004: 56.300 EUR).

4.5 Fehlbelegungsabgabe

Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) ist seit 01.01.1982 in Kraft. Aufgrund dieses Gesetzes hat die Bayerische Staatsregierung am 21.12.1982 bestimmt, dass in Nürnberg eine Ausgleichszahlung - im allgemeinen Sprachgebrauch als Fehlbelegungsabgabe bezeichnet - erhoben wird.

Sie beträgt bei Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 55 % 0,50 EUR/m² Wohnfläche und steigt bis 3,50 EUR/m² Wohnfläche, wenn die Einkommensgrenze um 140 % und mehr überschritten wird.

Ende 2004 waren insgesamt 2.250 (Vorjahr: 2.353) Mieter zahlungspflichtig (12,4 % der Haushalte). Lediglich 37 Widersprüche (1,64 %) im Berichtszeitraum sind ein Indiz für die Akzeptanz der Fehlbelegungsabgabe in der Bevölkerung.

Die Leistungspflicht wird jeweils für drei Jahre festgesetzt, dann müssen die Einkommensverhältnisse erneut überprüft werden.

Durch die seit 1998 geltenden Höchstbeträge müssen 49 % der 2.250 Haushalte lediglich 0,50 EUR/m² und 40 % 1,00 EUR/m² leisten. In allen Fällen liegt die Belastung durch Miete und Fehlbelegungsabgabe unter der Vergleichsmiete des Nürnberger Mietenspiegels. Bei den zunehmend steigenden Mieten führen diese geringen Belastungen nicht zu einer Verdrängung aus den bisherigen Wohnungen, wie die langjährige Entwicklung der betroffenen Haushalte zeigt. Diese Haushalte tragen zu einer Stabilisierung der Mieterstrukturen in den jeweiligen Wohnvierteln bei.

Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe betrugen im Berichtsjahr 1,17 Mio. EUR (Vorjahr: 1,2 Mio. EUR). Sie werden nach Abzug des Verwaltungsaufwandes wieder für die Förderung des Wohnungsbaus eingesetzt. Für ihren Verwaltungsaufwand wurden der Stadt Nürnberg im Jahr 2004 Verwaltungskosten in Höhe von 209.928 EUR (2003: 214.560 EUR) erstattet.

4.6 Wohnungsberatung

Im Stadtgebiet Nürnberg gibt es rund 264 000 Wohnungen, die überwiegend (68%) von Mieterhaushalten bewohnt werden. Etwa jeder dritte Haushalt (32%) lebt in der selbst genutzten Eigentumswohnung (einschließlich Einfamilienhäuser).
Für diese Mieterhaushalte, aber auch für Vermieter solcher Wohnungen sind die im folgenden genannten Hilfen gedacht. Sie sollen dazu dienen, das Verhältnis von Mietern zu Vermietern zu regeln, für geordnete Wohnverhältnisse zu sorgen und überhöhte Mieten bzw. Mietwucher zu verhindern.

4.6.1 Mietrechtsauskünfte

Im Rahmen der Wohnungsberatung werden auch Auskünfte zu Fragen des Mietrechts für Mieter und Vermieter erteilt; hinzu kommen Hinweise zum Mietenspiegel und zur zulässigen Miethöhe. Für die Auskünfte stehen aktuelle Bürgerinformationen zur Verfügung (Eigenbedarfskündigung, Modernisierung).

2004 wurden in 2.530 Fällen Auskünfte gegeben (Vorjahr: 3.525). Ein Großteil der Auskünfte entfiel auf Fragen im Zusammenhang mit der Beseitigung unzureichender Wohnverhältnisse (551 Anfragen; Vorjahr: 1004). Zu Mieterhöhungen nach Mietenspiegel und Vergleichswohnungen sowie auf Modernisierungen kamen 514 Anfragen (Vorjahr: 883). 1.465 Bürger (Vorjahr: 1.638) holten Auskünfte zu allgemeinen Mietproblemen ein.

4.6.2 Mietenspiegel

Die Stadt Nürnberg gibt gemeinsam mit den Interessenverbänden im zweijährigen Abstand einen Mietenspiegel heraus, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt werden. Diesem Turnus folgend wurde der Mietenspiegel im April 2004 neu herausgegeben.

Damit der Mietenspiegel den Kriterien eines qualifizierten Mietenspiegels nach § 558 d BGB genügt, sind bei der Erhebung, wie schon in der Vergangenheit, folgende strenge Maßstäbe angelegt worden: Repräsentative Stichprobe aufgrund zuverlässiger Informationen über die Grundgesamtheit des Nürnberger Wohnungsmarktes und Einsatz wissenschaftlicher Erhebungsmethoden und Anwendung wissenschaftlicher statistischer Auswertungsmethoden.

Im Vergleich zum vorausgegangenen Mietenspiegel (2002) ergibt sich eine durchschnittliche Steigerung aller neuvereinbarten Mieten im Mehrfamilienhausbereich um 8,7 % auf 5,50 (5,06) EUR/m²/mtl.
Überdurchschnittliche Mietsteigerungen sind vor allem bei älteren Wohnungen der Vorkriegszeit, aber auch in den Nachkriegsbauten zu verzeichnen. Im Segment mittelgroßer und großer Wohnungen der Baujahre 1977 – 1990 tendierten die Mieten leicht nach unten. Die höchsten Mieten sind, wie in den Vorjahren, bei kleineren Neubauwohnungen zu verzeichnen.

Trotz der angesprochenen überdurchschnittlichen Steigerung bei den Wohnungen der Baualtersklassen vor 1948 und 1949 – 1959 sind in diesen Segmenten die Durchschnittsmieten immer noch vergleichsweise günstig. Für Wohnungen mittlerer Größe werden hier durchschnittlich etwas mehr als 5 EUR/m² verlangt.

An den Kosten des neu aufgelegten Mietenspiegels von ca. 110.000 EUR beteiligten sich der Grund – und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V. und der Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V. mit je 7.500 EUR, die wbg Nürnberg Gruppe mit 10.000 EUR und der Verein „Mieter helfen Mietern, Nürnberger Mietergemeinschaft e.V.“ durch Übernahme des Druckes mit einer Auflage von 25.000 Stück.

4.6.3 Mietpreisüberwachung

Die Überwachung der Mietpreise erfolgt auf der Grundlage des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) und des § 291 Strafgesetzbuch (StGB).

Bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 20% handelt es sich um eine „Mietpreisüberhöhung“, die als Ordnungswidrigkeit verfolgt wird. Es können Geldbußen von bis zu 50.000 EUR verhängt werden.

Überschreitet die verlangte Miete den ortsüblichen Vergleichswert um mehr als 50%, so besteht Verdacht auf Mietwucher. Diese Fälle werden an die Staatsanwaltschaft zur Verfolgung weitergeleitet. Dort wird geprüft, ob auch die übrigen Voraussetzungen des § 291 StGB vorliegen.

2004 wurden 44 Mietverhältnisse überprüft (Vorjahr: 80); davon 24 Fälle aufgrund von Feststellungen im Rahmen der Wohnungsaufsicht oder von Hinweisen anderer städtischen Dienststellen (z.B. Sozialamt, Allgemeiner Sozialdienst). 20 Prüfungen fanden auf Veranlassung von Mietern statt.

Um die zumeist langwierigen Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung abzukürzen wird den Beschuldigten bereits im Anhörungsverfahren Gelegenheit gegeben, die errechnete Überzahlung (Mehrerlös) ohne einen formellen Bußgeldbescheid an die Geschädigten zurückzuerstatten. Die Stadt hat damit sehr gute Erfahrungen gemacht.

In 7 Fällen (Vorjahr: 5) erfolgten Rückzahlungen überhöhter Forderungen in Höhe von 22.260 EUR bei gleichzeitiger Senkung der monatlichen Miete auf das von der Stadt nach dem Nürnberger Mietenspiegel errechnete Niveau. Der größte Teil dieses Betrages floss an das Sozialamt zurück, da auch von dort die Mietzahlungen geleistet wurden.

4.6.4 Wohnungsaufsicht

Mit Beschluss des Bayerischen Landtages vom 14.12.2004 wurde das Wohnungsaufsichtsgesetz mit Wirkung ab 1.1.2005 aufgehoben. Das bedeutet, dass Mieter bei baulichen Missständen in ihrer Wohnung nicht mehr auf öffentlich rechtliche Unterstützung zurückgreifen können, sondern den Zivilrechtsweg beschreiten müssen.

Bisher konnten bei erheblicher Beeinträchtigung oder Gefährdung der Bewohner Anordnungen, Zwangsgelder, Ersatzvornahmen und Unbewohnbarkeitserklärungen erlassen werden.

Die Zahl der Mängelhinweise durch Bürger und nach Wohnungsbegehungen ist im Jahr 2004 mit 730 Fällen stark zurückgegangen (Vorjahr: 1254 Fälle).

Mit 11 (Vorjahr: 22) ist die Zahl der Verpflichtungserklärungen zurückgegangen. Die Eigentümer haben sich dabei unterschriftlich zur Beseitigung der festgestellten Mängel verpflichtet.

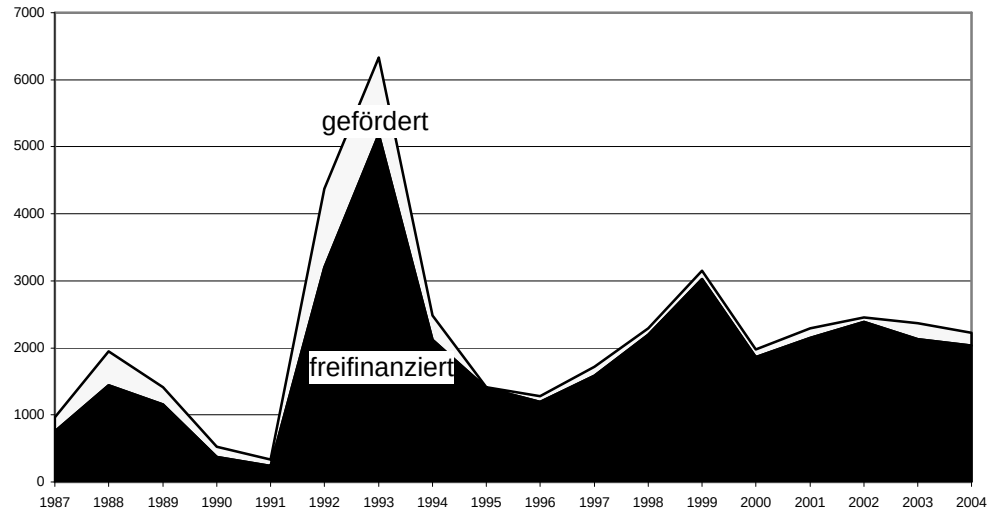
Gegen 4 Eigentümer (Vorjahr: 8) mussten formelle wohnungsaufsichtliche Anordnungen mit Fristensetzung ausgesprochen werden, weil sie der Aufforderung zur Mängelbeseitigung nicht nachgekommen waren. Darüber hinaus konnten in zwei Fällen (Vorjahr 2) Anordnungen nur mit Hilfe von Zwangsgeldern durchgesetzt werden.

4.7 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist die formale Voraussetzung für die Aufteilung eines Wohngebäudes und die anschließende Umwandlung von Miet- in Einzeleigentumswohnungen. Die Bauordnungsbehörde muss die Genehmigung erteilen, wenn die Wohnung bestimmte technische Kriterien erfüllt (Abgeschlossenheit, sanitäre Einrichtungen, Kochgelegenheit u.ä.).

In den Jahren 1992 - 2003 sind 4597 Bescheinigungen für 32.043 Wohnungen ausgestellt worden. 2004 folgten weitere 310 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 2.225 Wohneinheiten (vgl. Abb. 4-1), davon neun geförderte Objekte (193 Wohnungen, 8,7%; Vorjahr: fünf Objekte mit 240 Wohnungen, 10,1%).

Abb. 4-3: Abgeschlossenheitsbescheinigungen 1987 bis 2004 Finanzierungsart/Zahl der Wohnungen



4.8 Erhaltungssatzungen

Mit Beschluss des Stadtrates vom 24.03.2004 wurde die Aufhebung von 8 Satzungen vollzogen. Damit wird dieses wohnungspolitische Instrument in Nürnberg nicht mehr angewendet.

Im 1. Quartal des Jahres 2004 wurden noch vier Kaufverträge auf Wahrnehmung eines möglichen Vorkaufsrechtes überprüft und dem Verkauf zugestimmt. Des Weiteren wurde ein Modernisierungsantrag gestellt und genehmigt.

5 Wohngeld

5.1 Grundlagen

2004 waren nur wenige gesetzlichen Änderungen zu beachten.

Für den Vollzug galten die Neufassung des Wohngeldgesetzes vom 23.01.2002, geändert durch Gesetze vom 19.07.2002, 24.12.2003 und 27.12.2003, die Wohngeldverordnung in der Neufassung vom 19.10.2001 unter Berücksichtigung der Änderungen vom 25.11.2003 und 24.12.2003 sowie die Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Wohngeldgesetzes in der Neufassung vom 27.12.2001.

Mit der Änderung des Wohngeldgesetzes sind ab 01.01.2005 Transferleistungsempfänger vom Wohngeld ausgeschlossen, wenn in den Transferleistungen Kosten der Unterkunft bereits berücksichtigt worden sind.

Im Einzelnen betrifft dies Empfänger von:

- Leistungen des Arbeitslosengeldes II und des Sozialgeldes nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch
- Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch
- Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch
- Leistungen der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundesversorgungsgesetz oder nach einem Gesetz, das dieses für anwendbar erklärt
- Leistungen in besonderen Fällen und Grundleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz
- Leistungen nach dem Achten Buch Sozialgesetzbuch in Haushalten, zu denen ausschließlich Empfänger dieser Leistungen gehören.

Die Bewilligung des Wohngeldes für diese Fälle war bis längstens zum 31.12.2004 zu befristen. Diese Befristung sollte verhindern, dass trotz des Ausschlusses ab 01.01.2005 über diesen Zeitpunkt hinaus Wohngeld bezogen wird.

Das vom Amt für Wohnen und Stadterneuerung gewährte allgemeine Wohngeld wird nach den wohngeldrechtlichen Bestimmungen entsprechend den jeweiligen Miet- und Einkommensverhältnissen sowie der Haushaltsgröße „spitz“ berechnet und in der Regel für die Dauer von zwölf Monaten festgesetzt.

5.2 Ergebnis

Das allgemeine Wohngeldaufkommen hat sich mit 21,7 Mio. EUR (2003: 18,3 Mio. EUR) um rund 19 % erneut deutlich erhöht und liegt damit erstmalig auf dem gleichen Auszahlungsniveau wie der vom Sozialamt in Höhe von knapp 21,9 Mio. EUR (2003: 20,8 Mio. EUR) ausbezahlte besondere Mietzuschuss für Empfänger von laufenden Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz. Ausschlaggebend für den neuerlichen Anstieg war u.a. eine erneute Zunahme von arbeitslosen Wohngeldempfängern sowie Wohngeldempfängern mit Bezug von Leistungen der Grundsicherung im Alter.

Tab. 5-1: Ausbezahltes allgemeines Wohngeld (in Tsd. EUR)

	2000	2001	2002	2003	2004
Mietzuschuss	6.379	10.993	13.254	17.686	21.126
Lastenzuschuss	218	366	485	592	609
Gesamt	**6.597**	**11.359**	**13.739**	**18.278**	**21.735**
zum Vorjahr in %	-8,7	+72,2	+21,0	+33,0	+18,9

Die Zahl der Antragstellungen ist mit 29.031 (+13,7 %) gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich gestiegen (vgl. Tab. 5.2). Dadurch bedingt hat sich die Anzahl der am Jahresende unbearbeiteten Fälle, die in das nächste Jahr übernommen werden mussten, auf 5.829 (2003: 5.207) erhöht.

Tab. 5-2: Anträge auf allgemeines Wohngeld

	2000	2001	2002	2003	2004
Anträge Mietzuschuss	16.106	22.106	21.658	24.729	28.199
Anträge Lastenzuschuss	422	649	667	794	832
Anträge gesamt	**16.528**	**22.755**	**22.325**	**25.523**	**29.031**

Tab. 5-3: Entscheidungen über allgemeines Wohngeld [1)]

	2000	2001	2002	2003	2004
Bewilligungen Mietzuschuss	12.586	17.186	17.280	20.252	23.754
Bewilligungen Lastenzuschuss	326	512	504	611	606
Bewilligungen gesamt	**12.912**	**17.698**	**17.784**	**20.863**	**24.360**
Ablehnungen Mietzuschuss	6.422	7.338	6.251	7.227	8.124
Ablehnungen Lastenzuschuss	155	264	239	249	300
Ablehnungen gesamt	**6.577**	**7.602**	**6.490**	**7.476**	**8.424**

1) einschl. Überhänge aus Vorjahr und Mehrfachentscheidungen

Ebenfalls nochmals angestiegen ist die Zahl der Empfängerhaushalte bis zum Ende des Berichtsjahres, und zwar um 20 % von 12.660 auf 15.186 (vgl. Tab. 5.4).

Für Eigentümer selbst genutzter Eigenheime und Eigentumswohnungen wird Wohngeld als Lastenzuschuss gewährt. Von den 832 Antragstellern haben am Jahresende 423 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten (vgl. Tab. 5.4), das sind 2,8 % aller Bezieher von allgemeinem Wohngeld.

Tab. 5-4:Empfänger von allgemeinem Wohngeld

am 31.12.	2000	2001	2002	2003	2004
Mietzuschuss	6.556	8.886	10.030	12.260	14.763
Lastenzuschuss	198	297	345	400	423
Gesamt	**6.754**	**9.183**	**10.375**	**12.660**	**15.186**
zum Vorjahr in %	+2,0	+36,0	+13,0	+22,0	+20,0

Mit einem Anteil von 35,4 % (2003: 31,9 %) stellten die Arbeitslosen im Berichtsjahr zum wiederholten Mal die größte Empfängergruppe aller Wohngeldhaushalte, gefolgt von den Rentnerhaushalten mit 27,7 % (2003: 30,7 %), den Erwerbstätigen mit 21,6 % und den „sonstigen Nichterwerbstätigen“ (Sozialhilfeempfänger ohne Anspruch auf den besonderen Mietzuschuss, Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, Unterhaltsempfänger u.a.) mit 13,7 % (vgl. Tab. 5.5). Der Personenkreis der gesamten nichterwerbstätigen Wohngeldempfänger hat sich damit geringfügig auf 78,4 % (2003: 78,2 %) erhöht.

Tab. 5-5: Erwerbstätigkeit und Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger

Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	= 5 Pers.	**Gesamt**
Selbständige	0,8	1,8	2,5	3,1	3,6	**1,6**
Beamte	0,2	0,1	0,2			**0,2**
Angestellte	2,0	7,5	8,7	7,2	5,0	**4,6**
Arbeiter	4,7	11,8	26,7	42,9	48,1	**15,2**
Rentner/Pensionäre	40,0	28,0	7,2	3,0	2,0	**27,7**
Studenten	1,7	2,0	1,8	0,7		**1,6**
Sonst. Nichterwerbst.	12,9	18,6	14,8	9,3	10,3	**13,7**
Arbeitslose	37,7	30,2	38,1	33,8	31,0	**35,4**
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	**100,0**

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik



In der neuen Wohnung spielt die Musik – und das zum Ortstarif!

01801-800412

Die WBG Nürnberg Gruppe ist die führende Unternehmensgruppe der Wohnungswirtschaft in der Metropolregion Nürnberg.

Sie können direkt bei uns mieten, wenn Sie eine Wohnung suchen. Natürlich provisionsfrei! Wir helfen Ihnen gerne, denn „Wohnen ist unser Produkt“. Bitte rufen Sie uns an.

Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe