

Nürnberg

Wohnungsbericht
2005

WIRTSCHAFTSREFERAT

Geschäftsbereich Wohnen und Stadterneuerung



Nürnberg



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschaftsreferat
Amt für Wohnen und Stadterneuerung
Marienstr. 6
90402 Nürnberg

e-mail: ws@stadt.nuernberg.de

Der Wohnungsbericht ist auch im Internet unter:
<http://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:

Wohnungsbau der WBG Nürnberg Gruppe, Nürnberg, Schloßweiherstraße
Architekten: Chrupala & Endres, Nürnberg
Foto: Willi Huber

Herstellung:

WfB der Stadt Nürnberg gGmbH
Mai 2006
Auflage: 400
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

**Sehr verehrte Damen,
sehr geehrte Herren!**

Nürnberg wächst weiter: Mit einem Plus von über 4.000 Einwohnern gegenüber dem Vorjahr wurde zum Jahresende 2005 die Halbmillionenmarke fast erreicht. Auf die daraus zu erwartende Nachfrage nach Wohnungen haben wir im Jahr 2005 mit einem Fördervolumen von 44 Mio. EUR geantwortet. Das sind 12,5 Mio. EUR mehr als im Vorjahr. In 1.293 Wohnungen ist damit investiert worden, wobei insbesondere der Anstieg bei den Modernisierungen von 312 auf 876 Wohnungen auffällt.



Mit diesem gesteigerten Anreiz für die Wohnungsbautätigkeit haben der Freistaat Bayern und die Stadt Nürnberg im Bereich des Wohnungs- und Städtebaus bereits im vergangenen Jahr praktiziert, was die Bundesregierung jetzt mit ihrem 25 Mrd.-EUR-Programm einleiten will. In Nürnberg wurde damit die erfolgreiche Förderpolitik der letzten Jahre fortgeführt: 226 Mio. EUR sind von 2000 bis 2005 dem Nürnberger Wohnungs- und Städtebau zugeflossen. Sie haben ein Investitionsvolumen von etwa 600 Mio. EUR induziert. Auch mit diesen wohnungswirtschaftlichen Investitionen macht sich Nürnberg fit für seine Zukunftsaufgaben als Kernstadt einer europäischen Metropolregion!

Mein Dank gilt an dieser Stelle den Wohnungsunternehmen, die mit ihren Neubau- und Modernisierungsprojekten den Nürnberger Wohnungsmarkt voranbringen und die Bauwirtschaft stützen. Dank gebührt auch dem Freistaat Bayern, der Nürnberg als einem Schwerpunkt der bayerischen Wohnungspolitik besondere Aufmerksamkeit widmet.

Ihr



Dr. Roland Fleck
*Berufsmäßiger Stadtrat
und Wirtschaftsreferent*

Inhalt

1	AUF EINEN BLICK 2003– 2005.....	5
2	WOHNEN IN NÜRNBERG.....	6
2.1	EINWOHNER – HAUSHALTSENTWICKLUNG	6
2.2	BAUTÄTIGKEIT.....	6
2.3	IMMOBILIENPREISE 2005	8
3	WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG	10
3.1	MIETWOHNUNGSBAUFÖRDERUNG	11
3.2	EIGENTUMSFÖRDERUNG.....	13
3.3	VERWALTUNG VON GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN.....	16
3.4	MIETPREISBERATUNG UND MIETPREISPRÜFUNG	16
3.5	STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAUFÖRDERUNG	17
4	WOHNUNGSVERMITTLUNG UND -BERATUNG.....	18
4.1	GRUNDLAGEN	18
4.2	ENTWICKLUNG DES GEBUNDENEN WOHNUNGSBESTANDES	18
4.3	EINKOMMENSORIENTIERTE FÖRDERUNG (EOF).....	19
4.4	WOHNUNGSVERMITTLUNG	20
4.5	FEHLBELEGUNGSABGABE	24
4.6	WOHNUNGSBERATUNG.....	25
4.7	ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN.....	27
5	WOHNGELD	28
5.1	GRUNDLAGEN	28
5.2	ERGEBNIS.....	28

1 Auf einen Blick 2003– 2005

Daten zum 31.12.	2003	2004	2005
Einwohner	493.553	495.302	499.688
Haushalte	263.626	264.975	264.114
Wohnungen (WE)	262.187	263.669	264.718
davon belegungsgebundene Wohnungen	30.376	23.465	22.195
Anteil in %	11,6	8,9	8,4
Wohnungen 1. Förderweg	21.532	18.133	16.892
Wohnungen 3. Förderweg / EOF/ sonstige FW	2.211	2.248	2.139
Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	6.138	2.571	2.657
Sonstige Belegungsrechte	495	513	507
Fertiggestellte Wohnungen	1.082	1.636	1.075
Fertiggestellte geförderte Wohnungen	651	231	345
Genehmigte Wohnungen	1.404	1.675	1.218
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	11.415	10.364	9.283
Vermittelte Haushalte	2.700	2.148	2.229
Allgemeines Wohngeld (Mio. EUR)	18,3	21,7	7,3
Wohngeldanträge	25.523	29.031	13.078
Fehlbelegungsabgabe (Haushalte)	2.353	2.250	1.517
Fehlbelegungsquote (%)	10,9	12,4	9,0
Einnahmen (Mio. EUR)	1,2	1,2	0,8
Subjektförderung EOF (Mio. EUR)	0,7	1,1	1,2
Geförderte Mietwohnungen	183	167	238
Geförderte Heimplätze	33	129	57
Geförderte Eigentumswohnungen	66	33	34
Geförderte Familienheime	161	94	88
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	213	312	876
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. EUR)	33,7	28,7	40,5
Städtebau-, u. Wohnumfeldförderung (Mio. EUR)	3,2	2,7	3,5
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	88	48	68
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (EUR)	86.503	28.797	11.803
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	2.369	2.225	1.919
Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	111	100	100*
davon Teilzeit	33	29	30

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

* Ab 01.07.2005 einschließlich der neuen Abteilung Stadtentwicklung

2 Wohnen in Nürnberg

2.1 Einwohner – Haushaltsentwicklung

Seit 1999 (486.628 Einwohner) hat Nürnbergs Einwohnerzahl um rund 13.000 zugenommen. Nach den Erhebungen des Amtes für Stadtforschung und Statistik hatten Ende 2005 499.688 Personen ihren Hauptwohnsitz in der Stadt, gegenüber 2004 ein Plus von 4.386 Einwohnern.

Der Bevölkerungszuwachs 2005 hatte im wesentlichen zwei Ursachen: Zum einen gleichen die seit 1999 bestehenden hohen Wanderungsgewinne die Verluste aus dem Geburtenrückgang und den Sterbefällen mehr als aus (+ ca. 600), zum anderen sorgt die eingeführte Zweitwohnungssteuer für etwa 3.800 Neubürger, die ihren Nebenwohnsitz in einen Hauptwohnsitz umwandeln.

Mit einem Plus von 5.779 waren im Saldo die Zuzüge doppelt so hoch wie im Jahr zuvor. Nürnberg weist bei den Wanderungen gegenüber dem Umland erstmals in seiner Geschichte ein positives Ergebnis auf.

Die positive Bevölkerungsentwicklung wird nach eigenen Prognosen und Modellrechnungen renommierter Institute auch in den nächsten Jahren anhalten. Die europäische Metropolregion Nürnberg profitiert dabei von großräumigen Wanderungsbewegungen, die insbesondere auf die wirtschaftlich starken Ballungsräume und Zentren abzielen.

Trotz gestiegener Einwohnerzahl ist statistisch die Haushaltszahl gesunken. Dies ist zum einen zurückzuführen auf Registerbereinigungen. Zum anderen führt der durch die Zweitwohnungssteuer-Aktion ausgelöste Statuswechsel zu keinen zusätzlichen Haushalten, weil die für Planungen zur Daseinsvorsorge herangezogene Haushaltszahl Nürnbergs Haushalte mit Nebenwohnsitz bereits eingeschlossen hat.

2.2 Bautätigkeit

Mit Fertigstellungen und Baugenehmigungen von 1.075 bzw. 1.218 Wohnungen fällt Nürnberg – nach kurzem Zwischenhoch – wieder auf das Niveau der Jahre 2000/2003 zurück (Abb. 2-1).

Dabei wäre eine Wiederannäherung an den Durchschnitt der Jahre 1970 bis 2000 von rund 2.000 Wohnungen erforderlich, allein um die vorhandene Bevölkerung in der Stadt zu halten. Dies entspräche auch der Faustregel der Wohnungswirtschaft, wonach ein Prozent des Bestandes – das wären 2.600 Wohnungen - als Reproduktionsrate angemessen sind.

Die in Abb. 2-2 dargestellten Entwicklungszyklen zeigen den zeitlich verzögerten Zusammenhang von Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit in der Vergangenheit. Dem hiernach zu erwartenden – verzögerten – Wiederanstieg ab 2004 stehen jedoch die Werte 2005 entgegen.

Nürnberg liegt damit im bayernweiten Trend mit von 1995 bis 2003 rückläufigen Fertigstellungen, der 2004 einmalig durchbrochen wurde. Die Bayerische Staats-

regierung sieht bei einem prognostizierten Bedarf von jährlich 60.000 Wohnungen und nur 48.000 Fertigstellungen in 2005 künftige Engpässe am Wohnungsmarkt voraus.

Auch auf Bundesebene hält der Abwärtstrend der Bautätigkeit an, auch hier liegt das Neubauniveau seit Jahren deutlich unter ein Prozent des Wohnungsbestandes.

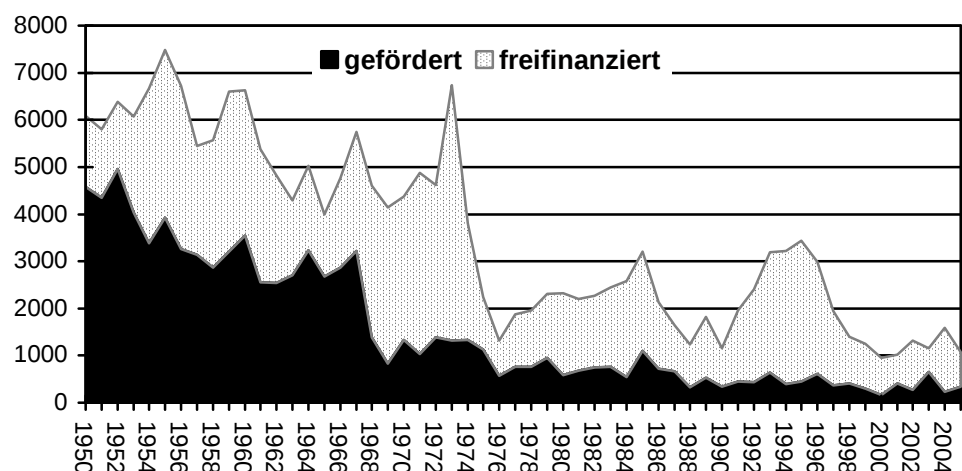
Rund ein Drittel (Tab. 2-1) der in Nürnberg fertiggestellten Wohnungen waren geförderte Miet- oder Eigentumswohnungen. Die Zahl der freifinanzierten Fertigstellungen ging gegenüber dem Vorjahr um die Hälfte zurück. Insbesondere im Mehrfamilienhausbau erweist sich damit der geförderte Wohnungsbau als unverzichtbare Stütze des Wohnungsmarktes. Bei den Familienheimen ist trotz der Rückgänge im Vergleich zu 2004 ein stabiles Ergebnis zu verzeichnen, das insbesondere die Attraktivität der Stadt für junge Familien widerspiegelt.

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

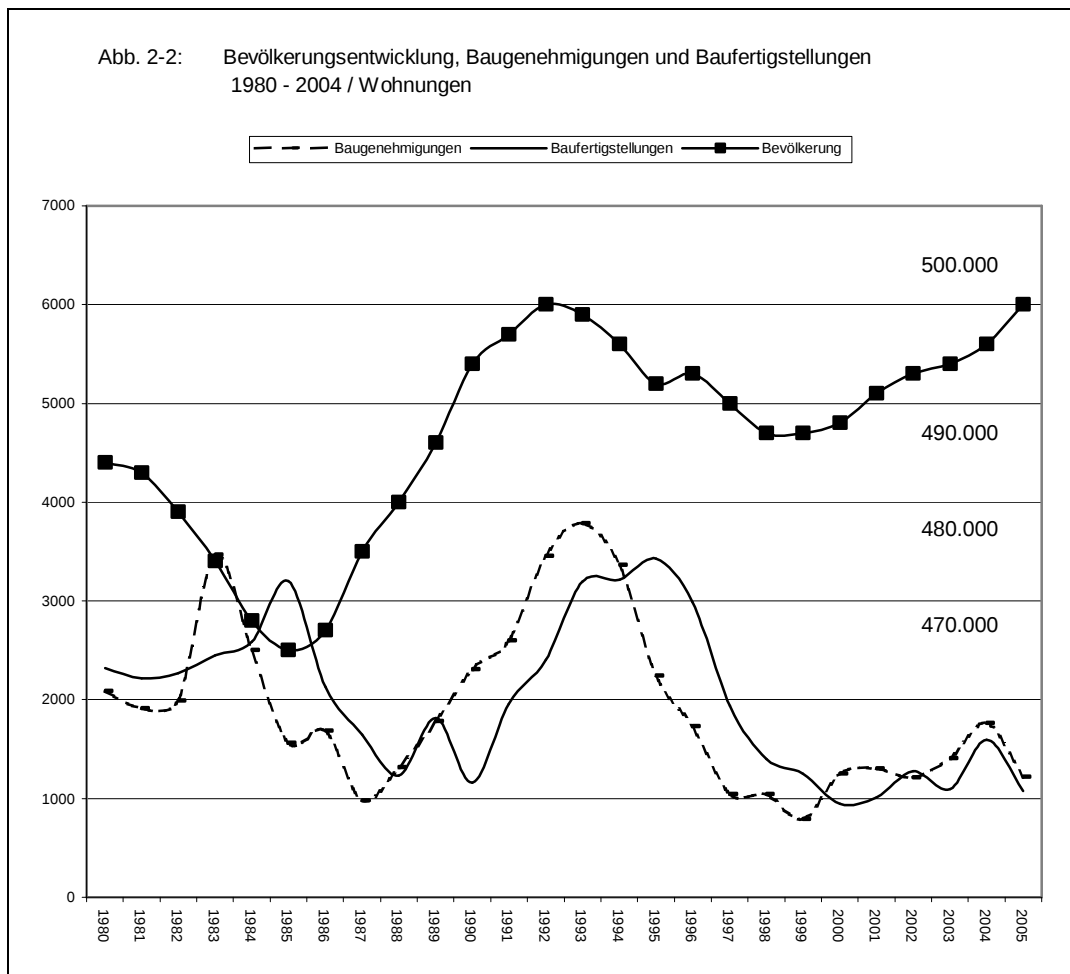
	2001		2002		2003		2004		2005	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Wohnungen/ MFH	671	66,2	1045	79,4	745	70,6	1137	69	736	69
davon freifinanziert	327	32,2	866	65,8	243	27,2	1009	61	448	42
gefördert	344	33,9	179	13,6	502	43,4	128	8	288	27
Familienheime	343	33,8	271	20,6	337	29,4	499	30	339	31
davon freifinanziert	274	27,0	176	13,4	188	16,5	396	24	282	26
gefördert	69	6,8	95	7,2	149	12,9	103	6	57	5
Insgesamt	1014	100,0	1316	100,0	1082	100,0	1.636	100	1.075	100
davon freifinanziert	601	59,3	1042	79,2	431	39,8	1.405	86	730	68
gefördert	413	40,7	274	20,8	651	60,2	231	14	345	32

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

**Abb. 2-1: Baufertigstellungen in Nürnberg
1950-2005/Wohnungen**



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

2.3 Immobilienpreise 2005

Nach dem Immobilienmarktbericht 2006 und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte betrugen die Bodenwerte für Wohngrundstücke im Mehrfamilienhausbereich je nach Lage zwischen 300 EUR/m² und 580 EUR/m², für Ein-/Zweifamilienhäuser zwischen 280 EUR/m² und 480 EUR/m² und zeigen damit gegenüber den Vorjahren eine stabile Entwicklung.

Beim Verkauf von Reihen- und Doppelhäusern wurden je nach Lage, Größe und Ausstattung für neu errichtete Häuser zwischen 210.000 und 320.000 EUR und für Bestandsimmobilien überwiegend zwischen 160.000 und 270.000 EUR erzielt. Die Preise für freistehende Häuser streuen wegen der größeren Individualität der Objekte sehr stark. Es wurden Kaufpreise zwischen 170.000 EUR bis 600.000 EUR gezahlt.

Für Mehrfamilienhäuser, die zumeist älteren Baujahres sind, wurden vom Gutachterausschuss Orientierungswerte zwischen etwa 280.000 EUR bis 500.000 EUR ermittelt.

Der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für neu errichtete Eigentumswohnungen lag zwischen 2.000 und 2.500 EUR und für gebrauchte zwischen 700 und 1.900 EUR.

3 Wohnungsbauförderung

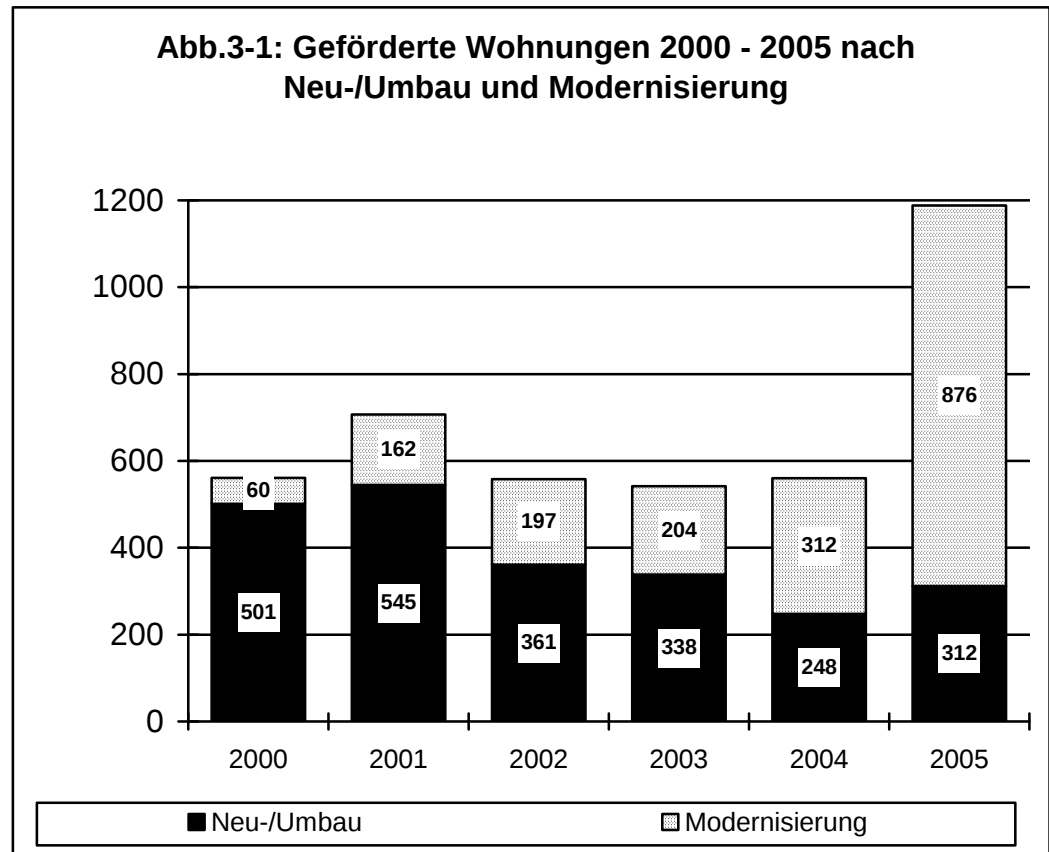
Im Berichtsjahr konnten der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 1.236 Wohnungen (2004: 606) gefördert werden. Mit 36,4 Mio. EUR sind 1.114 Mietwohnungen, 34 Eigentumswohnungen und 88 Familienheime gefördert worden. Hinzu kommen noch 57 Heimplätze mit einer Fördersumme von 4,1 Mio. EUR.

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

Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Insgesamt		Mittel-einsatz in Mio. EUR	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Bayer. Wohnungsbauprogramm	167	238	6	13	49	37	222	288	13,6	17,1
Bayer. Zinsverbilligungsprogramm ²⁾			24	34	52	79	76	113	5,9	7,0
Bayer. Modernisierungsprogramm	312	876					312	876	4,0	11,5
Eigentumsprogramm der Stadt					43	52	43	52	0,5	0,4
Städtische Wohnungsbaudarlehen									0,8	0,2
Städtische Wohnungsfürsorgemittel			-	1	5	3	5	4	0,1	0,1
Wohnungsfürsorgemittel d. Klinikums			3	-	1	2	4	2	0,1	0,1
Förderergebnis¹⁾	479	1.114	33	34	94	88	606	1.236	25,0	36,4
geförderte Gesamtkosten in Mio. EUR	28,3	47,4	2,8	3,1	16,4	15,3	47,5	65,8	-	-
Staatl. Förderung Heimplätze	129	57					129	57	3,7	4,1

¹⁾ Die städtische Förderung und die Förderung im Bayer. Zinsverbilligungsprogramm wurden alleine oder in Verbindung mit staatlichen Mitteln ausgereicht, daher ist mehrfache Nennung möglich.

²⁾ 2004: Programm zum Erwerb vorhandenen Wohnraums und Ergänzungsprogramm



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 Einkommensgrenze ≤ 130 %	mit Mietern der Einkommensgrenze $> 130-160$ %
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-Wohnung	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 durchschnittlich 7,20 EUR/m²/mtl. und für große bzw. behindertengerechte Wohnungen 6,80 EUR, zuzüglich Betriebskosten. Der Mieter erhält als Zuschuss (Subjektförderung) je nach seinem Einkommen bis zu 2,50 EUR/m²/mtl.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 238 (2004: 167) Wohnungen gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf 15,3 Mio. EUR an staatlichen Geldern und 0,2 Mio. EUR städtischer Mittel, das sind durchschnittlich 65.263 EUR je Wohneinheit.

Größere Baumaßnahmen waren insbesondere der Neubau von

- 20 Wohnungen am Alfelder Weg,
- 56 an der Redtenbacherstrasse und
- 100 an der Kopernikusstrasse.

3.1.2 Förderung von Heimen

Gesonderte Förderprogramme standen zur Verfügung für

- den Neu- oder Umbau von vollstationären Altenpflegeheimen
- den Neubau von Behindertenheimen
- den Neubau oder die Instandsetzung von Studentenwohnheimen.

Im Berichtsjahr wurde der Neubau eines Behindertenheimes in der Briegerstraße mit 21 Plätzen im Wohnheim, 18 Plätzen im Wohnpflegeheim und 18 Plätzen in der Förderstätte mit einer Fördersumme von 4,1 Mio. EUR unterstützt.

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 CO₂-Minderung bewirken (z. B. Verbesserung des Wärmeschutzes, Fenstererneuerung etc.).

Das Darlehen betrug anfangs bis zu 85% und seit November 2005 bis zu 100% der förderfähigen Kosten. Es ist derzeit 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 CO₂ – 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 CO₂ – Gebäudesanierungsprogramm der KfW gelten.

Im Jahr 2005 konnten für 876 Wohnungen Darlehen in Höhe von 11,5 Mio. EUR bewilligt werden. Das stellt ein Rekordergebnis dar und bestätigt das enorme Potential des Bayerischen Modernisierungsprogramms für den Nürnberger Mietwohnungsmarkt.

Ursache für die große Nachfrage waren Änderungen der Förderrichtlinien, welche die Anwendung vorallem im Bereich der Auftragsvergabe für die Wohnungsunternehmen wesentlich erleichtert haben.

Tab. 3-2: Bayerisches Modernisierungsprogramm Förderung von Maßnahmen in Mietwohnungen						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Wohnungen	60	162	197	204	312	876
Darlehen in Mio. EUR	0,7	1,9	3,4	2,7	4,0	11,5
Baukosten in Mio. EUR	3,9	4,4	5,0	3,8	6,1	15,9

3.2 Eigentumsförderung

Zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen (Familienheime und selbstgenutzte Eigentumswohnungen) konnten im Berichtsjahr drei Programme angeboten werden: das Bayerische Wohnungsbauprogramm, das Bayerische Zinsverbilligungs-

programm und schließlich das Programm „100 Häuser für 100 Familien“ der Stadt Nürnberg.

Das Interesse nach Förderungsmitteln ist weiterhin bemerkenswert groß. Dies zeigt nicht nur die Nachfrage nach Informationsbroschüren sondern auch die Zahl von 2.573 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 Eigenwohnraumförderung wurde im Berichtsjahr dahingehend modifiziert, dass der Erwerb vorhandenen Wohnraums (Zweiterwerb) nun allgemein und nicht wie bisher für bestimmte Personengruppen gefördert werden kann. Neubau und Bestandserwerb werden somit in gleicher Weise gefördert. Damit wird auch der gewünschten Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Konditionen des Baudarlehens sind:

15 Jahre zinslos, danach 7%

1% Tilgung ab dem 6. Jahr

0,5% laufender und 2% einmaliger Verwaltungskostenbeitrag.

Mit 1,8 Mio. EUR staatlicher Mittel wurden 50 Eigentumsmaßnahmen gefördert (2004: 55); davon 37 Familienheime (2004: 49) und 13 Eigentumswohnungen (2004: 6).

3.2.2 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Programmjahr 2005 wurden die bisherigen ergänzenden Programme der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (Ergänzungsprogramm und Programm zum Erwerb vorhandenen Wohnraums) zu einem Programm – dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm – zusammengeführt, das den Neubau und den Bestandserwerb gleichermaßen berücksichtigt. Unterschiedliche Konditionen für Erst- und Zweiterwerb gibt es nicht mehr. Außerdem ist das Amt für Wohnen und Stadterneuerung Bewilligungsstelle für die Gewährung dieser Darlehen und entscheidet über die Förderzusage.

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wird ein zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von zuletzt 3,0%, der damit ca. 1% unter den marktüblichen Konditionen liegt, angeboten. Soweit gleichzeitig ein Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Anspruch genommen wird, erhöht sich der jeweilige Zinssatz um 0,5%-Punkte. Die Festschreibung gilt für 10 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins.

Die Einkommensgrenze nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) 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.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 113 Förderzusagen erteilt, davon 79 Familienheime und 34 Eigentumswohnungen. Insgesamt gesehen hat sich die Umstellung bzw. Zusammenlegung auf ein Programm sowohl für die Förderkunden als auch für die Stadt bewährt.

3.2.3 Städtisches Eigentumsprogramm

Im November 1998 setzte der Nürnberger Stadtrat neue Akzente in der Eigentumsförderung und beschloss das Programm "100 Häuser für 100 Familien". Danach erhalten junge Ehepaare 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 2005 insgesamt nur 0,4 Mio. EUR für 52 Familienheime bewilligt werden.

Die bewilligten Anträge zeigen folgendes Bild:

Bewilligte Anträge insgesamt	52	100 %
darunter mit Kinderzulage (zwei und mehr Kinder)	33	63 %
mit staatlicher Förderung	32	62 %
Zuschussempfänger innerh.d.Eink.grenze § 9 WoFG	25	48 %
mit bis zu 30 % Überschreitung	21	40 %
mit 30% bis 60 % Überschreitung	6	12 %

3.2.4 Wohnungsfürsorge für städtische Bedienstete

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt und des Klinikums können für die Errichtung oder den Erwerb von Wohneigentum Darlehen beantragen. Im Jahr 2005 wurden 100.000 EUR für 6 Eigentumsmaßnahmen bewilligt.

3.3 Verwaltung von geförderten Wohnungen

3.3.1 Modernisierung

Werden bei geförderten Wohneinheiten 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 38 Zustimmungen für 864 Wohnungen erteilt (Vorjahr: 41 Zustimmungen für 518 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 Verfügungsberechtigten hierüber eine Bestätigung.

Solche Bestätigungen wurden in 147 Fällen für 1.120 Wohnungen (2004: 1.259) 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 2005 wurden 81 Sozialwohnungen umgewandelt.

3.4 Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen wird die Einhaltung der zulässigen Miete überwacht. Diese darf nur so hoch sein, dass die für die Wohnung 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 2005 wurden insgesamt 547 (2004: 641) 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.

Im Berichtsjahr 2005 wurde die Miete von 712 Wohneinheiten geprüft, das sind 4,2% des preisgebundenen Wohnungsbestandes. Bei 43 Wohnungen war die Miete zu hoch. Die Rückerstattungen beliefen sich auf 11.803 EUR.

3.5 Stadtentwicklung und Städtebauförderung

Über die Projekte und Maßnahmen der Stadtentwicklung und der Städtebauförderung der Jahre 2005/2006 wird, wie bereits für die Jahre 2003/2004, wieder in einer gesonderten Dokumentation berichtet.

Die Städtebauförderung wurde 2005 - wie bereits auch 2004 - in sechs Gebieten flankierend zur Wohnungsbauförderung eingesetzt.

Auch 2005 war das Sanierungsgebiet Altstadt-Süd wieder Schwerpunktgebiet der Förderung.

Tab. 3-3: Mittelbewilligungen				
Sanierungsgebiet	2003 EUR	2004 EUR	2005 EUR	Insgesamt. EUR
Gostenhof-Ost	110.600	76.800	113.500	6.0 Mio.
Gleißhammer/ St. Peter	241.645	408.100	57.510	3.9 Mio.
Südstadt Galgenhof/Steinbühl	2.400.000	478.900	82.000	7.9 Mio.
Altstadt-Süd	34.320	1.097.300	2.546.700	5.4 Mio.
Siedlung Nordostbahnhof	264.300	650.300	748.113	2.8 Mio.
Kieselbergstraße	198.000	0	0	1.6 Mio.
Summe	3.248.865	2.711.400	3.547.823	30.3 Mio.

4 Wohnungsvermittlung und -beratung

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 von § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) mindestens drei wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Dringlichkeit vorgeschlagen.

4.2 Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

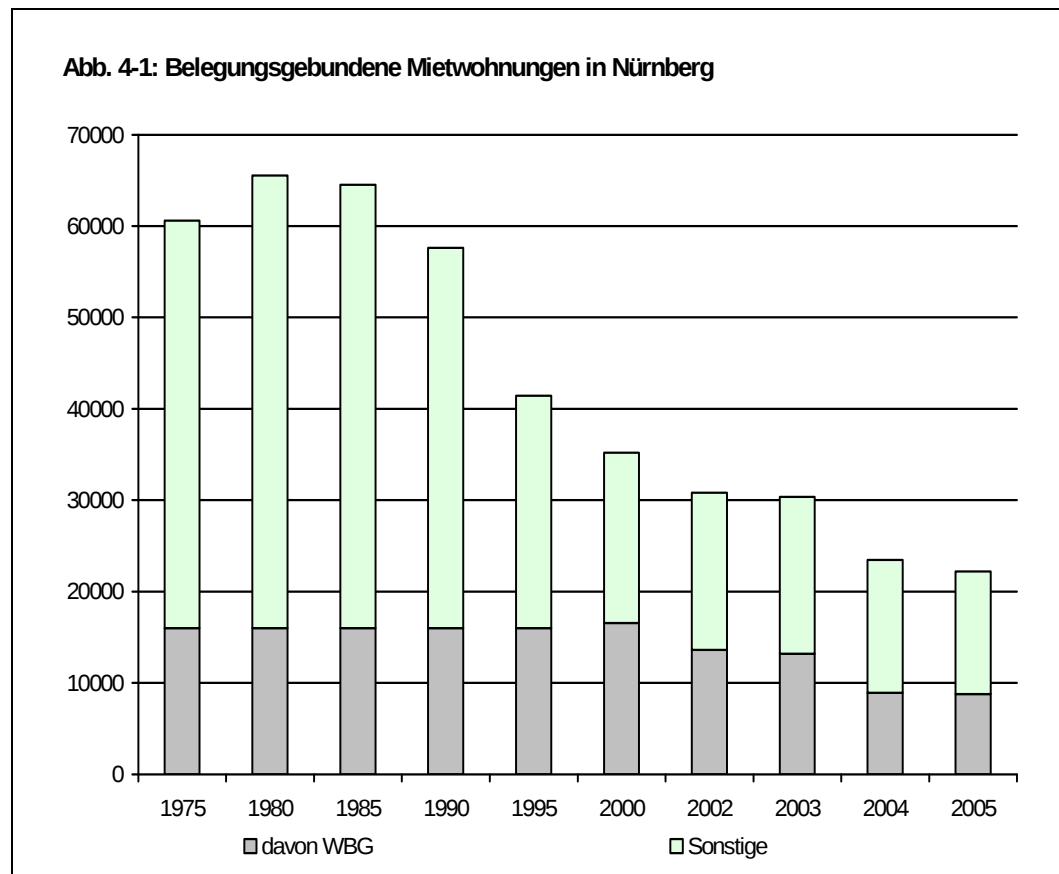
Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen ist 2005 gegenüber 2004 von 23.465 Wohneinheiten (WE) auf 22.195 WE (- 5,4 %) zurückgegangen (vgl. Tab. 4-1).

Die 22.195 Wohnungen setzen sich zusammen aus:

16.892	des 1. Förderwegs
1.049	des 3. Förderwegs
824	der einkommensorientierten Förderung
266	sonstige Förderwege
2.657	vertraglich gebundene Wohnungen der wbg
507	sonstige Belegungsrechte.

Tab. 4-1: Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1975-2005

	Belegungs- gebundene Mietwhg.		Wohnungs- suchende HH		Zu- gän- ge	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
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
2005	22.195	36,6	17.673	198,7	7.309	2.229	12,6	6.161	34,9	9.283	52,5	343,1



4.3 Einkommensorientierte Förderung (EOF)

2005 wurden weitere 222 im Rahmen der EOF fertiggestellte Mietwohnungen 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. Außerdem wird bei Bewilligung der Fördermittel eine einkommensabhängige Mieterstruktur festgelegt.

Seit 2001 wurden 824 im Rahmen der EOF geförderte Wohnungen bezogen. Davon sind 414 WE für Mieter innerhalb der Einkommensgrenze des § 9 WoFG (Sozialwohnungsberechtigung), 392 WE für Mieter, die diese Einkommensgrenze bis zu 30 % überschreiten und 18 WE für Mieter, die diese Einkommensgrenze bis zu 60 % überschreiten vorbehalten.

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 1.156.000 EUR (2004: 1.056.000 EUR).

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

4.4 Wohnungsvermittlung

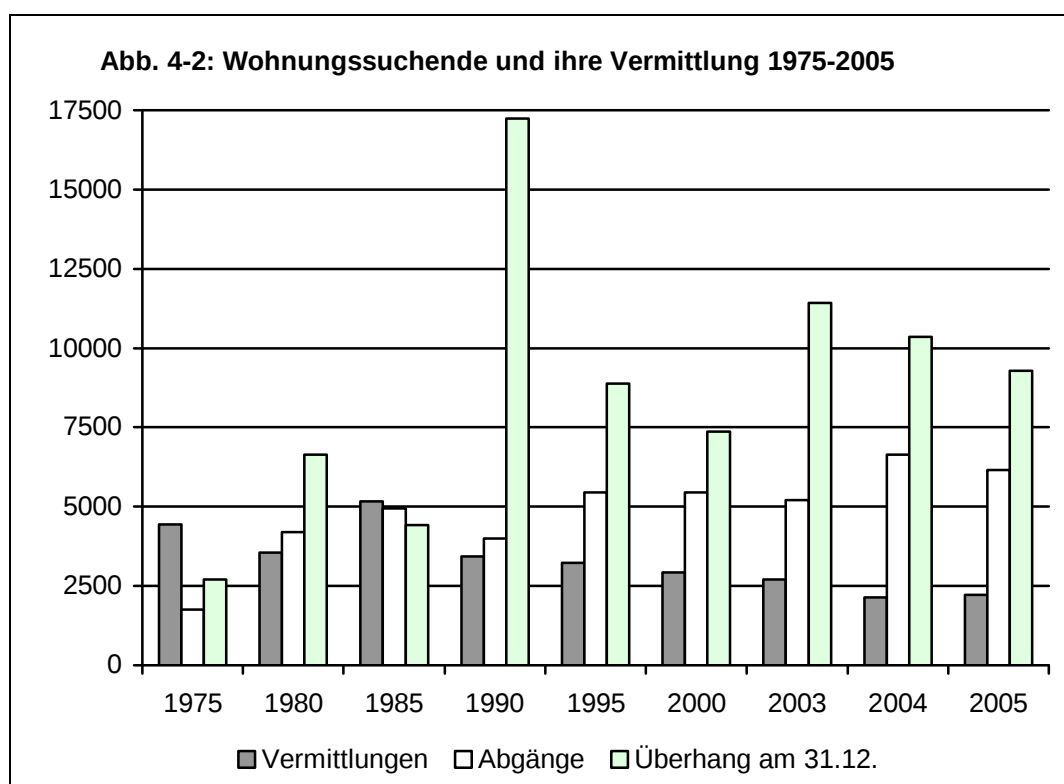
4.4.1 Vormerkungen und Vermittlungen

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 2004 sind 10.364 unerledigte Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 7.309 Neuankträgen – also insgesamt 17.673 Anträgen - zu bearbeiten waren (vgl. Tab. 4.1). Daneben wurden rund 93.600 (Vorjahr: 94.400) Anfragen beantwortet.

Die Vermittlung von 2.229 Haushalten (12,6 % der Anträge) liegt knapp über dem Vorjahreserfolg (11,2 %, 2.148).

2005 sank die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte gegenüber dem Vorjahr. 9.283 laufende Anträge am Jahresende bedeuten einen Rückgang von 10,4 % gegenüber 10.364 im Jahr 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 38 % „sehr dringlich“, 22 % „dringlich“ und 40 % „normal“.

Für die Wohnungsvermittlung wurden Gebühren in Höhe von 81.753 EUR erhoben (2004: 88.615 EUR). Trotz leicht erhöhter Vermittlungszahlen sind niedrigere Einnahmen erzielt worden, weil Mieter mit Grundsicherung, Sozialhilfe und ALG II von Vermittlungsgebühren befreit sind und ihr Anteil infolge Hartz IV steigt.

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 29,2 % die größte Einzelgruppe der Wohnungssuchenden stellen (2004: 30,4 %). Von den 5.186 vorgemerkten ausländischen Haushalten konnten nur 7,4 % vermittelt werden (2004: 5,9 %). Trotz der Steigerung bei der Vermittlung von ausländischen Haushalten konnte die durchschnittliche Vermittlungsquote nicht erreicht werden. Diese Personengruppe fragt in der Regel größere Wohnungen nach, die nicht in ausreichender Zahl vorhanden sind. Weiterhin werden sie von den Vermietern nicht immer berücksichtigt. Bemerkenswert ist der deutliche Anstieg in der Vermittlung von Aussiedlern und von jungen Familien.

Im Herbst 2005 wurde versucht, durch ein gemeinsames Schreiben des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung und des Sozialamtes, Nürnberger Wohnungsbauunternehmen zu animieren, die Unterbringung von mietfähigen Obdachlosen zu unterstützen. Leider war die Resonanz sehr gering, trotzdem werden sich die beteiligten Ämter bemühen, mit den zur Mitarbeit bereiten Unternehmen, Problemhaushalte unterzubringen.

Tab. 4-2: Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen *									
Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2004	2005	+ / -	2004	2005	+ / -	2004	2005	+ / -
Obdachlose	197	240	+43	38	30	-8	19,3	12,5	-6,8
Aussiedler	1.122	751	-371	105	121	+16	9,4	16,1	+6,7
Schwerbehinderte	1.863	1.858	-5	166	217	+51	8,9	11,7	+2,8
Kinderreiche	1.151	1.057	-94	101	140	+39	8,8	13,2	+4,4
Junge Familien	2.375	2.058	-317	323	405	+82	13,6	19,7	+6,1
Alte Menschen	1.945	1.869	-76	219	270	+51	11,3	14,4	+3,1
Alleinerziehende	2.835	2.672	-163	311	330	+19	11,0	12,4	+1,4
Schwangere	866	797	-69	163	178	+15	18,8	22,3	+3,5
Deutsch/Ausländer	2.234	2.209	-25	286	387	+101	12,8	17,5	+4,7
Ausländer	5.822	5.186	-636	344	385	+41	5,9	7,4	+1,5
Rollstuhlfahrer	154	150	-4	26	34	+8	16,9	22,7	+5,8
* Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt / durchschnittl. Vermittlungserfolg: 12,6 %									

Alte Menschen und Behinderte gehören zu den im WoFG besonders hervorgehobenen Wohnungssuchenden. Für diesen Personenkreis stehen zur Zeit 1.011 Wohnungen zur Verfügung, die von der Ausstattung her geeignet, d.h. barrierefrei, sind. Durch die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen (Bayerische Bauordnung, Wohnraumförderungsbestimmungen des Bayerischen Staatsministeriums des Innern) wird die Zahl dieser Wohnungen auch im geförderten Wohnungsbau künftig steigen. So sind 77 % der im Jahr 2005 geförderten Mietwohnungen barrierefrei.

Tab. 4-3: Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer										
	2001		2002		2003		2004		2005	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Türkei	1.433	25,1	1.461	23,5	1.404	22,0	1.206	20,7	995	19,2
Europäische Union	574	10,0	643	10,3	663	10,4	586	10,1	750	14,5
Osteuropa	2.259	39,5	2.316	37,3	2.661	41,7	2.580	44,3	2.194	42,3
Vorderer Orient	654	11,4	770	12,4	719	11,3	532	9,1	378	7,3
Sonst. Asien	438	7,7	510	8,2	514	8,0	486	8,4	407	7,8
Afrika	263	4,6	325	5,2	341	5,3	322	5,5	308	5,9
Sonstige	91	1,6	189	3,0	86	1,3	110	1,9	154	3,0
Ausland insgesamt	5.712	100,0	6.214	100,0	6.388	100,0	5.822	100,0	5.186	100,0

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden hat die Zahl der Wohnungssuchenden aus Osteuropa mit 42,3 % (2004: 44,3 %) leicht abgenommen. Sie stellen aber wieder den größten Anteil, gefolgt von den türkischen Haushalten, deren Zahl mit 19,2 % weiter rückläufig ist (2004: 20,7 %). Mit deutlichem Abstand dahinter liegen die Länder der EU (zusammen 14,5 %), der Vordere Orient (7,3 %), das sonstige Asien (7,8 %) und Afrika (5,9 %).

**Tab. 4-4: Belegungsgebundene Mietwohnungen
nach ihrer Größe**

	2001		2002		2003		2004		2005	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Raum	2.090	6,6	3.209	10,4	3.038	10,0	2.345	10,0	2.163	9,7
2 Räume	11.369	35,7	12.334	40,0	12.059	39,7	8.672	37,0	8.097	36,5
3 Räume	14.460	45,4	12.971	42,1	12.849	42,3	10.370	44,2	9.968	44,9
4 Räume	3.529	11,1	2.172	7,0	2.278	7,5	1.970	8,4	1.858	8,4
5 u. mehr Räume	377	1,2	147	0,5	152	0,5	108	0,4	109	0,5
Insgesamt	31.825	100,0	30.833	100,0	30.376	100,0	23.465	100,0	22.195	100,0

**Tab. 4-5: Wohnungssuchende Haushalte
nach ihrer Größe**

	2001		2002		2003		2004		2005	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Person	7.214	42,9	8.198	43,4	8.367	43,3	8.428	44,0	7.810	44,2
2 Personen	3.823	22,7	4.359	23,1	4.537	23,5	4.690	24,5	4.380	24,8
3 Personen	2.842	16,9	3.189	16,9	3.150	16,3	3.014	15,8	2.794	15,8
4 Personen	1.951	11,6	2.095	11,1	2.138	11,1	2.015	10,5	1.769	10,0
5 u. m. Personen	978	5,8	1.059	5,6	1.127	5,8	998	5,2	920	5,2
Insgesamt	16.808	100,0	18.900	100,0	19.319	100,0	19.145	100,0	17.673	100,0

Die Tabellen 4-4 und 4-5 zeigen die Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung: 2.689 Haushalten mit vier und mehr Personen (15,2 % aller 17.673 wohnungssuchenden Haushalte) standen nur noch 1.967 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber (8,9 %), bei denen die Fluktuation zudem sehr gering ist.

46,8 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Sozialhilfeempfänger oder beziehen Arbeitslosengeld II (2004: 34,7 %). Der starke Anstieg ist damit zu erklären, dass im Jahr 2004 die Bezieher von Arbeitslosenhilfe nicht mit einbezogen waren.

Schwer vermittelbare Personengruppen und sehr dringende Fälle werden besonders betreut. So konnten 2005 durch entsprechende Verhandlungen mit Vermietern 279 Haushalte direkt vermittelt werden. Durch gezielte Vermittlung wurden auch 70 Haushalte, die in großen Sozialwohnungen wohnten, in kleinere, der jeweiligen Haushaltsgröße angemessene Wohnungen eingemietet.

**Tab. 4-6: Vormerkdauer der wohnungssuchenden
Haushalte**

	2001		2002		2003		2004		2005	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	3.391	39,3	3.873	38,6	3.544	31,0	2.960	28,5	2.760	29,7
7 bis 12 Monate	2.405	27,9	2.817	28,1	3.391	29,7	2.941	28,4	2.552	27,5
13 bis 18 Monate	943	10,9	1.145	11,4	1.775	15,5	1.492	14,4	1.237	13,3
19 u. m. Monate	1.879	21,8	2.202	21,9	2.705	23,7	2.971	28,7	2.734	29,5
Insgesamt	8.618	100,0	10.037	100,0	11.415	100,0	10.364	100,0	9.283	100,0

Betrachtet man die Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte, so stellt man im Langzeitüberblick fest, dass seit dem Jahr 2001 die mehr als 19 Monate vorgemerkten Haushalte von 21,8 % auf 29,5 % gestiegen sind. Dies lässt darauf schließen, dass die schwer vermittelbaren Haushalte mit besonderen Akzeptanz- bzw. Versorgungsproblemen ständig zunehmen (z.B. Haushalte mit Schufa-Eintrag, Haushalte mit besonderen krankheitsbedingten Wohnungswünschen, besonders große Haushalte).

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 2005 wurden 1.876 An- bzw. Ummeldungen überprüft (Vorjahr: 2.144). In 623 Fällen mussten weitere Ermittlungen durchgeführt werden. 87 Fälle, bei denen festgestellt wurde, dass Wohnungen durch neue Eigentümer selbst oder mit deren Erlaubnis von Mietern bezogen wurden, konnten nachträglich genehmigt werden. In zwei Fällen 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 2,4 % (524 WE) sind derzeit Haushalten überlassen, die die Voraussetzungen für den Bezug einer geförderten Wohnung nicht erfüllen. (Einnahmen 2005: 44.893 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 2005 waren insgesamt 1.517 (Vorjahr: 2.250) Mieter zahlungspflichtig (9,0 % der Haushalte). Lediglich zwei Klagen 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 51 % der 1.517 Haushalte lediglich bis zu 0,50 EUR/m² und 40 % bis zu 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 bisheri-

gen 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 0,8 Mio. EUR (Vorjahr: 1,17 Mio. EUR). Sie werden nach Abzug des Verwaltungsaufwandes wieder für die Förderung des Wohnungsbaus eingesetzt. Der im Vergleich zu den Vorjahren überdurchschnittliche Rückgang der Einnahmen ergibt sich aus dem Auslauf von Sozialbindungen mit einem überproportionalen Anteil von Leistungspflichtigen und den seit 1998 unveränderten Mietobergrenzen. Für ihren Verwaltungsaufwand wurden der Stadt Nürnberg im Jahr 2005 Kosten in Höhe von 75.120 EUR (2004: 209.928 EUR) erstattet.

Die Höhe der Verwaltungskosten bemisst sich nach der Anzahl der zu überprüfenden Wohnungen und der Leistungspflichtigen.

Die im Berichtsjahr überprüfte Jahrgangsggruppe umfasst weniger Wohnungen als die zwei weiteren Überprüfungszeiträume, sodass turnusgemäß niedrigere Verwaltungskosten erstattet wurden.

4.6 Wohnungsberatung

Im Stadtgebiet gibt es rund 265.000 Wohnungen, die überwiegend (68%) von Mieterhaushalten bewohnt werden. Etwa jeder dritte Haushalt (32%) lebt in der selbst genutzten Eigentumswohnung oder in einem Einfamilienhaus.

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).

2005 wurden in 2.345 Fällen Auskünfte gegeben (Vorjahr: 2.530). Ein Großteil der Auskünfte entfiel auf Fragen im Zusammenhang mit der Beseitigung unzureichender Wohnverhältnisse (537 Anfragen; Vorjahr: 551). Zu Mieterhöhungen nach Mietenspiegel und Vergleichswohnungen sowie auf Modernisierungen kamen 541 Anfragen (Vorjahr: 514). 1.267 Bürger (Vorjahr: 1465) 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 sind 2005 etwa 4.000 repräsentativ

ausgewählte Haushalte über ihre Wohn- und Lebensverhältnisse in der Stadt befragt worden. Das Ergebnis dieser Befragung bildet die Grundlage für den neuen Mietenspiegel 2006.

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.

Danach ergibt sich im Vergleich 2006 zu 2004 eine durchschnittliche Steigerung aller neuvereinbarten Mieten im Mehrfamilienhausbereich um 7,1 %. Dies ist eine etwas geringere Steigerungsrate als noch vor zwei Jahren; damals tendierten die Mieten um durchschnittlich 8,7 % nach oben.

Die Preisspanne einer Wohnung beginnt bei 3,75 €/m² (2004 3,55 €/m²) in der Rubrik einfache Wohnungsqualität, 80 m² und größer in der Baujahrsklasse "vor 1919". Die höchsten Mieten sind nach wie vor bei Neubauwohnungen von 40 bis 60 m² sowie jetzt auch bei Neubauwohnungen 80 m² und größer mit 8,65 €/m² (2004 8,05 €/m²) zu verzeichnen.

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.

2005 wurden 25 Mietverhältnisse überprüft (Vorjahr: 44); davon 16 Fälle aufgrund von Hinweisen anderer städtischen Dienststellen (z.B. Sozialamt, Allgemeiner Sozialdienst). 9 Prüfungen fanden auf Veranlassung von Mietern statt. Es wurden keine Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet.

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 - 2004 sind 4907 Bescheinigungen für 34.268 Wohnungen ausgestellt worden. 2005 folgten weitere 358 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.919 Wohneinheiten, davon sechs geförderte Objekte (278 Wohnungen, 14,5%; Vorjahr: neun Objekte mit 193 Wohnungen, 8,7%).

5 Wohngeld

5.1 Grundlagen

Wohngeld wird als Mietzuschuss für Mieter von Wohnungen und als Lastenzuschuss für selbstgenutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen gewährt. Es wird jeweils zur Hälfte von Bund und Land aufgebracht. Auf Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch, es wird jedoch nur auf Antrag geleistet.

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

Zum 01.01.2005 sind grundlegende Änderungen im Wohngeldrecht in Kraft getreten. Die wichtigste Änderung ist, dass bestimmte Transferleistungsempfänger (z.B. bei Bezug von Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Sozialhilfe oder Grundsicherungsleistungen im Alter und Erwerbsminderung) sowie die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft vom Wohngeld ausgeschlossen sind. Die angemessenen Unterkunftskosten werden jetzt im Rahmen der gewährten Sozialleistung berücksichtigt.

Durch die Gesetzesänderung kam es zu einem deutlichen Rückgang der Empfänger von Wohngeld und damit verbunden zu rückläufigen Antrags- und Entscheidungszahlen vor allem im Bereich des Mietzuschusses.

Der Rückgang fiel stärker aus als bei der Gesetzesverkündung angenommen, da neben der ursprünglichen Personengruppe (Empfänger von Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit, Empfänger von Arbeitslosenhilfe, arbeitsfähige Sozialhilfeempfänger) zunehmend auch andere Personengruppen ergänzenden Anspruch auf Arbeitslosengeld II haben, und diesen im Gegensatz zur früheren Sozialhilfe auch verwirklichen (wie Bezieher des Arbeitslosengeldes I, Geringverdiener oder Familien mit einem Alleinverdiener).

Die Zahl der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im Bereich Wohngeld wurde angepasst und liegt mittlerweile unter dem Niveau des Jahres 2000, dem Jahr vor der Wohngeldreform, mit der die überdurchschnittlichen Steigerungsraten im Wohngeldvolumen verbunden waren.

5.2 Ergebnis

Das allgemeine Wohngeldaufkommen hat sich mit 7,3 Mio. EUR (2004: 21,7 Mio. EUR) um rund 66 % deutlich reduziert. Der bisher vom Sozialamt gewährte Besondere Mietzuschuss ist im Zuge des Ausschlusses der Transferleistungsempfänger vom Wohngeld zum 01.01.2005 komplett weggefallen.

Tab. 5-1: Ausbezahltes allgemeines Wohngeld (in Tsd. EUR)					
	2001	2002	2003	2004	2005
Mietzuschuss	10.993	13.254	17.686	21.126	6.916
Lastenzuschuss	366	485	592	609	426
Gesamt	11.359	13.739	18.278	21.735	7.342
zum Vorjahr in %	+72,2	+21,0	+33,0	+18,9	-66,2

Die Zahl der Anträge ist mit 13.078 gegenüber dem Vorjahr um 55 % zurückgegangen (vgl. Tab. 5-2). Dadurch konnte der Rückstand aufgearbeitet sowie die bisherige Bearbeitungszeit von etwa 3 - 4 Monaten auf mittlerweile 3 Wochen reduziert werden. Sie erfüllt somit auch die Forderung des Bayerischen Staatsministerium des Innern nach einer zeitnahen Bearbeitung der Wohngeldanträge innerhalb von maximal 4 Wochen.

Tab. 5-2: Anträge auf allgemeines Wohngeld					
	2001	2002	2003	2004	2005
Anträge Mietzuschuss	22.106	21.658	24.729	28.199	12.432
Anträge Lastenzuschuss	649	667	794	832	646
Anträge gesamt	22.755	22.325	25.523	29.031	13.078

Tab. 5-3: Entscheidungen über allgemeines Wohngeld ¹⁾					
	2001	2002	2003	2004	2005
Bewilligungen Mietzuschuss	17.186	17.280	20.252	23.754	9.884
Bewilligungen Lastenzuschuss	512	504	611	606	436
Bewilligungen gesamt	17.698	17.784	20.863	24.360	10.320
Ablehnungen Mietzuschuss	7.338	6.251	7.227	8.124	5.104
Ablehnungen Lastenzuschuss	264	239	249	300	227
Ablehnungen gesamt	7.602	6.490	7.476	8.424	5.331
1) einschl. Überhänge aus Vorjahr und Mehrfachentscheidungen					

Ebenfalls als Folge des Ausschlusses der Transferleistungsempfänger ist die Zahl der Empfängerhaushalte bis zum Ende des Berichtsjahres gesunken, und zwar von 15.186 auf 5.267 (vgl. Tab. 5-4).

Von den 646 Antragstellern auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 263 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten (vgl. Tab. 5-4), das sind 5 % aller Bezieher von Wohngeld.

Tab. 5-4: Empfänger von allgemeinem Wohngeld					
am 31.12.	2001	2002	2003	2004	2005
Mietzuschuss	8.886	10.030	12.260	14.763	5.004
Lastenzuschuss	297	345	400	423	263
Gesamt	9.183	10.375	12.660	15.186	5.267
zum Vorjahr in %	+36,0	+13,0	+22,0	+20,0	- 65,3

Der Rückgang um fast 10.000 Empfängerhaushalte gegenüber 2004 verteilt sich vor allem auf Arbeitslose (-4.900), Rentner (-2.000), sonstige Nichterwerbstätige (-1.800) und Arbeiter (-900). Entsprechend verschieben sich die Relationen.

Mit einem Anteil von jeweils 40,9 % stellten die Erwerbstätigen (2004: 21,6 %) zusammen mit den Rentnern (2004: 27,7 %) im Berichtsjahr die größten Empfängergruppen aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, der in den letzten 3 Jahren die stärkste Empfängergruppe gebildet hatte, verminderte sich auf 9,3 % (2004: 35,4 %).

Tab. 5-5: Erwerbstätigkeit und Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger						
Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥ 5 Pers.	Gesamt
Selbständige	2,1	4,6	6,3	6,1	6,5	3,9
Beamte	0,5	0,4	0,2	0,1		0,3
Angestellte	5,3	18,0	20,4	13,9	7,7	10,4
Arbeiter	6,5	17,7	43,7	63,3	71,8	26,3
Rentner/Pensionäre	67,8	34,9	8,4	2,5	2,0	40,9
Studenten	5,7	6,8	2,3	0,7		4,3
Sonst. Nichterwerbst.	2,2	7,3	9,0	5,5	5,7	4,6
Arbeitslose	9,9	10,3	9,7	7,9	6,3	9,3
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik						

2005 wurden 23 Klagen zum Verwaltungsgericht erhoben, von denen acht vom Gericht abgewiesen wurden. In 13 Fällen wurde das Verfahren eingestellt nachdem aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung die Klagen von den Klägern zurückgenommen wurden. Zwei Verfahren sind noch anhängig.

Ausschlaggebend für die Zunahme der Klagen ist das vom 01.07.2004 – 30.06.2006 laufende Pilotprojekt im Regierungsbezirk Mittelfranken zur probeweisen Abschaffung des Widerspruchsverfahrens.

Der Regierung von Mittelfranken waren noch 2 Altfälle vorzulegen, welche von dort alle zurückgewiesen wurden.



**Wohl fühlen –
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