

Nürnberg

Wohnungsbericht
2006



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
Peter Göppner
Klaus Riedl
Britta Walther
Lothar Wunderlich

Titelseite:

Ansicht des Modellvorhabens „WAL-Wohnen in allen Lebensphasen“
der WBG Nürnberg Gruppe an der Dresdener Straße
Architekten: Grabow & Hofmann, Nürnberg

Herstellung:

WERKSTATT für Behinderte
der Stadt Nürnberg gGmbH, Druckerei
Mai 2007
Auflage: 400
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

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

Das Überschreiten der 500.000 – Einwohner – Marke im Jahr 2006 ist ein deutliches Indiz für die positive Entwicklung des Zentrums der neuen Europäischen Metropolregion Nürnberg.

Der nun schon seit Jahren andauernde Bevölkerungszuwachs ist überwiegend durch den erneuten Anstieg von Zuwanderung begründet. Der Trend lautet nicht mehr „Raus aufs Land“, sondern „Zurück in die Stadt“. Hierfür sind im Vergleich mit anderen Wirtschaftszentren sicherlich eine bessere Arbeitsplatzsituation, ein preisgünstiger Mietwohnungs- und Immobilienmarkt sowie eine steigende Lebensqualität aufgrund städtebaulicher Maßnahmen und die Förderung junger Familien ausschlaggebend.

Um dieser wachsenden Bevölkerung optimale Lebensbedingungen zu schaffen wurden 2006 über 36 Millionen Euro in den Wohnungsneubau, in Modernisierungen sowie in den Städtebau und die Wohnumfeldförderung investiert. In Anbetracht des Sparzwangs aller öffentlicher Geldgeber ein Ergebnis, das sich sehen lassen kann.

Aktuelle Auswertungen der Wohnungs- und Haushaltserhebungen 2003/2004 zeigen, dass die Absicht in absehbarer Zeit Wohneigentum erwerben zu wollen, deutlich angezogen hat. Für die Wohnungspolitik bedeutet dies, auch künftig nicht nur den Mietwohnungsbau zu fördern, sondern ebenso für den Eigentumserwerb günstige Rahmenbedingungen zu schaffen. Mein Motto „So viele Mietwohnungen wie nötig und soviel Eigentum wie möglich“ hat sich für die Entwicklung Nürnbergs bestens bewährt.

Für die Bewältigung der Herausforderungen ist eine konstruktive und zukunftsweisende Zusammenarbeit aller wohnungspolitischen Partner entscheidend. Die Stadt steht allen, die sich zum Thema Wohnen engagieren wollen als kooperativer und verlässlicher Partner zu Seite, damit investieren in Nürnberg Spaß macht.

Ihr



Dr. Roland Fleck
*Berufsmäßiger Stadtrat
und Wirtschaftsreferent*



Inhalt

1	AUF EINEN BLICK 2004 – 2006	5
2	WOHNEN IN NÜRNBERG.....	6
2.1	EINWOHNER – HAUSHALTSENTWICKLUNG	6
2.2	BAUTÄTIGKEIT.....	7
2.3	IMMOBILIENMARKT.....	9
3	WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG.....	11
3.1	MIETWOHNUNGSBAUFÖRDERUNG	12
3.2	EIGENTUMSFÖRDERUNG.....	15
3.3	VERWALTUNG VON GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN	17
3.4	MIETPREISBERATUNG UND MIETPREISPRÜFUNG IM ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU	17
3.5	STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAUFÖRDERUNG	18
4	WOHNUNGSVERMITTLUNG UND -BERATUNG.....	19
4.1	GRUNDLAGEN	19
4.2	ENTWICKLUNG DES GEBUNDENEN WOHNUNGSBESTANDES.....	19
4.3	WOHNUNGSVERMITTLUNG	21
4.4	FEHLBELEGUNGSABGABE	24
4.5	WOHNUNGSBERATUNG.....	25
4.6	ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN.....	26
5	WOHNGELD	27
5.1	GRUNDLAGEN	27
5.2	ERGEBNIS.....	27

1 Auf einen Blick 2004 – 2006

Daten zum 31.12.	2004	2005	2006
Einwohner	495.302	499.237	500.895
Haushalte	264.975	264.109	¹⁾ 262.242
Wohnungen (WE)	263.669	264.739	266.465
davon belegungsgebundene Wohnungen	23.465	22.221	21.657
Anteil in %	8,9	8,4	8,1
Wohnungen 1. Förderweg	18.133	16.892	16.178
Wohnungen 3. Förderweg	1.242	1.075	1.055
Einkommensorientierte Förderung (EOF)	602	824	962
Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	2.571	2.657	2.684
Belegungsrechte	917	773	778
Fertiggestellte Wohnungen	1.636	1.091	1.862
Fertiggestellte geförderte Wohnungen	231	345	150
Genehmigte Wohnungen	1.675	1.218	2.704
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	10.364	9.283	8.059
Vermittelte Haushalte	2.148	2.229	1.955
Wohngeld (Mio. EUR)	21,7	7,3	8,3
Wohngeldanträge	29.031	13.078	10.234
Fehlbelegungsabgabe (Haushalte)	2.250	1.517	1.331
Fehlbelegungsquote (%)	12,4	9,0	8,3
Einnahmen (Mio. EUR)	1,2	0,8	0,6
Mietzuschuss EOF (Mio. EUR)	1,1	1,2	1,5
Geförderte Mietwohnungen	167	238	297
Geförderte Heimplätze	129	57	204
Geförderte Eigentumswohnungen	33	34	24
Geförderte Familienheime	94	88	72
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	312	876	378
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. EUR)	28,7	40,5	34,2
Städtebau-, u. Wohnumfeldförderung (Mio. EUR)	2,7	3,5	2,2
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	48	68	51
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (EUR)	28.797	11.803	61.391
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	2.225	1.919	1.081
Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	100	²⁾ 100	96
davon Teilzeit	29	30	26

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

1) Bedingt durch Bereinigung des Melderegisters aufgrund der Zweitwohnungssteuer

2) Ab 01.07.2005 einschließlich der neuen Abteilung Stadtentwicklung

2 Wohnen in Nürnberg

2.1 Einwohner – Haushaltsentwicklung

Erstmals nach 1993 hat Nürnberg wieder die 500.000 Einwohnergrenze überschritten. Nach den Erhebungen des Amtes für Stadtforschung und Statistik hatten Ende 2006 500.895 Personen ihren Hauptwohnsitz in der Stadt, gegenüber 2005 ein Plus von 1.658 Einwohnern.

Diese positive Einwohnerbilanz hatte im wesentlichen folgende Ursachen: Zum einen gibt es ein rückläufiges Geburtendefizit aufgrund der stärker sinkenden Zahl der Sterbefälle, zum anderen bewirkten rückläufige Wegzugszahlen bei gleichzeitig konstant hohen Zuzügen, dass dieses Defizit mehr als ausgeglichen wurde. Der Wanderungsgewinn (+2.807) war allerdings nicht mehr so hoch wie noch im Jahr 2005, als die Zweitwohnungssteuer eingeführt wurde. Diese veranlasste 2006 insgesamt 1.600 Personen dazu, ihren Hauptwohnungssitz endgültig nach Nürnberg zu verlegen, wobei auf der anderen Seite etwa 1.000 Personen ihre Zweitwohnung endgültig aufgaben. Alles in allem ist der Bevölkerungszuwachs überwiegend durch den erneuten Anstieg von Zuwanderung begründet.

Trotz möglicher Schwankungen wird diese Entwicklung wohl mittel- und langfristig erhalten bleiben. Der Trend lautet eindeutig „Zurück in die Stadt“. Nürnberg profitiert dabei aber auch von der steigenden Attraktivität der Metropolregion und den damit verbundenen Wanderungsbewegungen im regionalen und überregionalen Kontext.

Die gegenüber 2005 gesunkene Haushaltszahl ist bedingt durch die Bereinigung des Melderegisters aufgrund der Zweitwohnungssteuer. Danach sind viele Zweitwohnsitze gelöscht worden, die in den Jahren zuvor noch in das Haushaltsgenerierungsverfahren einbezogen waren. Auch führte der durch die Zweitwohnungssteuer-Aktion ausgelöste Statuswechsel zu keinen zusätzlichen Haushalten, da die für die Planungen zur Daseinsvorsorge herangezogene Haushaltszahl die Haushalte mit Nebenwohnsitz bereits eingeschlossen hatte.

Zu beachten ist allerdings auch das Ergebnis der Wohnungs- und Haushaltserhebungen 2003/2004 des Amtes für Stadtforschung und Statistik, wonach – entgegen dem allgemeinen Trend – die Zahl der Haushalte, die ins Umland oder ganz woandershin ziehen wollen, deutlich anstieg. Waren es 1997 noch 5,3 %, so äußerten 2004 10,8 % der befragten Mieterhaushalte Umzugsabsichten.

Dieser scheinbare Widerspruch zur Feststellung, dass tatsächlich die innerstädtischen Umzüge und die Wegzüge in die Region im gleichen Zeitraum rückläufig waren, lässt sich nur so erklären, dass die Umzugswünsche zunächst aufgeschoben oder wieder ins Stadtgebiet umorientiert wurden.

Möglicherweise ist es aber dennoch ein Frühwarnsignal vor einer erneut steigenden Abwanderung ins Umland, wenn in Nürnberg die Wohnungsnachfrage nur unzureichend befriedigt werden kann. Vor diesem Hintergrund steht die kommunale Bauland- und Förderpolitik vor einer großen Herausforderung für die nächsten Jahre.

2.2 Bautätigkeit

Mit Fertigstellungen und Baugenehmigungen von 1.862 bzw. 2.704 Wohnungen wurde das Ergebnis von 2005 deutlich übertroffen (Abb. 2-1).

Allerdings sind diese stark gestiegenen Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen nicht nur ein Zeichen der allmählich anziehenden Baukonjunktur, sondern ein Teil dieser Zuwächse ist vielmehr aufgrund von statistischen Registerbereinigungen und zeitlichen Nacherfassungen von Baugenehmigungen und -fertigstellungen insbesondere bei Familienheimen entstanden. Dieser einmalige „Ausreißereffekt“ zeigt sich insbesondere bei den Baugenehmigungen.

Unverändert wäre eine langfristige Belebung der Wohnungsbautätigkeit dringend erforderlich, um die – auch für die Zukunft prognostizierte – wachsende Bevölkerung in der Stadt zu halten.

Grundsätzlich liegt Nürnberg in 2006 im bayernweiten Trend, weil nach mehreren Jahren mit rückläufigen Baugenehmigungszahlen im Jahr 2006 eine Zunahme zu verzeichnen war.

Die in Abb. 2-2 dargestellten Entwicklungszyklen zeigen den zeitlich verzögerten Zusammenhang von Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit und stützen die optimistische Einschätzung der weiteren Entwicklung. Des weiteren dürfte das in den letzten Jahren kontinuierlich steigende Mietniveau als zusätzlicher Anreiz für Investoren wirken.

Der absolute und relative Rückgang im geförderten Wohnungsbau (Tab. 2-1) ist nicht auf geringere Fördermittel zurückzuführen. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass große Einzelvorhaben mit mehreren Bauabschnitten erst nach Fertigstellung des gesamten Projekts erfasst werden. Damit erklärt sich auch das Ausmaß der Zahlenschwankungen zwischen den einzelnen Jahren. So ist z.B. 2006 mit dem Bau von 158 Wohneinheiten in der Pastoriusstraße begonnen worden, deren Fertigstellung erst 2007 in die Statistik eingehen wird.

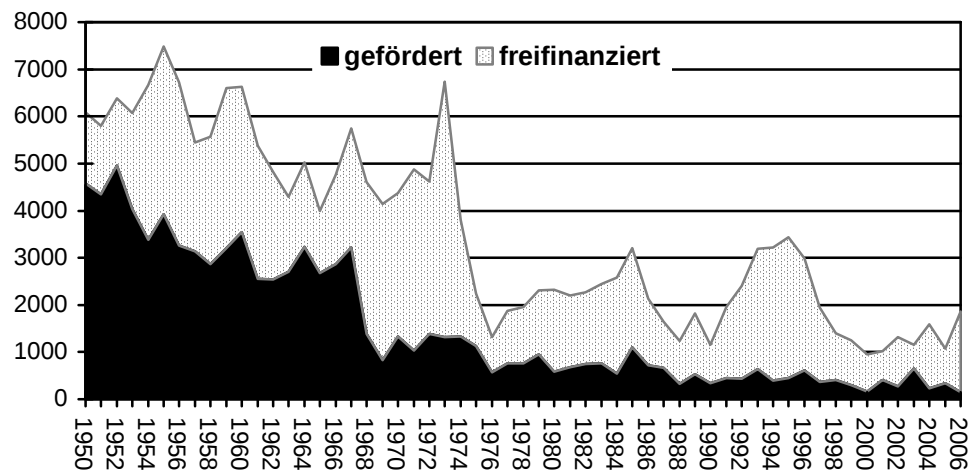
Bei den geförderten Familienheimen ist nach den Rückgängen im Jahr 2005 wieder ein Aufwärtstrend zu verzeichnen, der wiederum Rückschlüsse auf die steigende Attraktivität für urbanes Wohnen zulässt.

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

	2002		2003		2004		2005		2006	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Wohnungen / MFH	1.045	79,4	745	70,6	1.137	69,5	746	68,4	678	36,4
davon freifinanziert	866	65,8	243	27,2	1.009	61,7	458	42,0	600	32,2
gefördert	179	13,6	502	43,4	128	7,8	288	26,4	78	4,2
Familienheime	271	20,6	337	29,4	499	30,5	345	31,6	1.184	63,6
davon freifinanziert	176	13,4	188	16,5	396	24,2	288	26,4	1.112	59,7
gefördert	95	7,2	149	12,9	103	6,3	57	5,2	72	3,9
Insgesamt	1.316	100,0	1.082	100,0	1.636	100,0	1.091	100,0	1.862	100,0
davon freifinanziert	1.042	79,2	431	39,8	1.405	85,9	746	68,4	1.712	91,9
gefördert	274	20,8	651	60,2	231	14,1	345	31,6	150	8,1

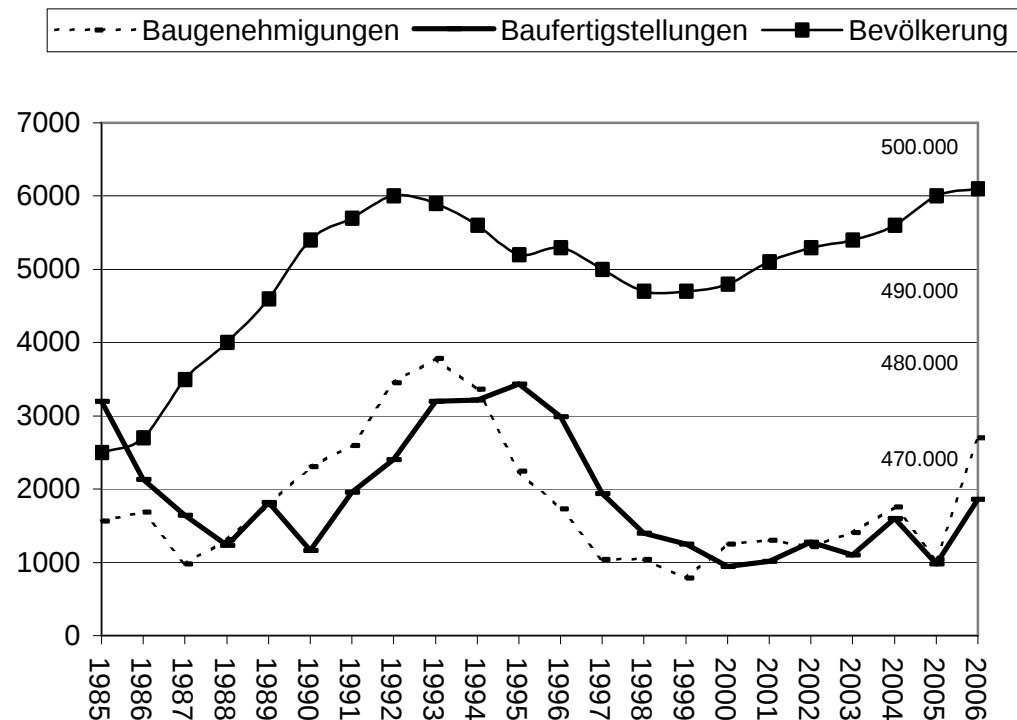
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

**Abb. 2-1: Baufertigstellungen in Nürnberg
1950-2006/Wohnungen**



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

**Abb. 2-2: Bevölkerungsentwicklung, Baugenehmigungen und
Baufertigstellungen 1985 - 2006 / Wohnungen**



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

2.3 Immobilienmarkt

In einer bundesweiten Umfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn die Entwicklungstendenzen des Immobilienmarktes im vergangenen Jahr. Nach den in erster Linie auf das Auslaufen der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 zurückzuführenden zum Teil sehr beachtlichen Umsatzsteigerungen bei individuell genutzten bebauten Grundstücken in 2005 sind die Umsätze 2006 erwartungsgemäß in vielen Städten zurückgegangen. In Nürnberg war ein Umsatzplus bei leicht fallenden Preisen im Bereich der unbebauten individuell nutzbaren Grundstücken zu verzeichnen. Die Prognosen für das 1. Halbjahr 2007 lassen konstante Preis- und Umsatzverhältnisse in allen Segmenten erwarten.

Seit der Wohnungs- und Haushaltserhebung 1993 hält sich der Anteil der Eigentümer am Wohnungsbestand an der 30 % - Marke, trotz günstiger Hypothekenzinsen und stagnierender bzw. sogar fallender Immobilienpreise. Nach den neuen Erhebungen des Amtes für Stadtforschung und Statistik von 2003 und 2004 hat hingegen die Absicht, in „absehbarer Zeit“ Wohneigentum zu erwerben, auffallend angezogen. Allein von 1999 bis 2004 hat sich ihr Anteil von 9 % auf 35 % verändert. Hinsichtlich der Objektarten sind die Kaufabsichten über das ganze Spektrum, vom neugebauten Einfamilienhaus, der neuen Eigentumswohnung bis hin zu Objekten aus dem Bestand, verteilt.

Nach dem Immobilienmarktbericht 2007 und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte betrugen die Bodenwerte für Wohngrundstücke im Mehrfamilienhausbereich je nach Lage zwischen 300 EUR/m² und 600 EUR/m², für Ein-/Zweifamilienhäuser zwischen 270 EUR/m² und 470 EUR/m².

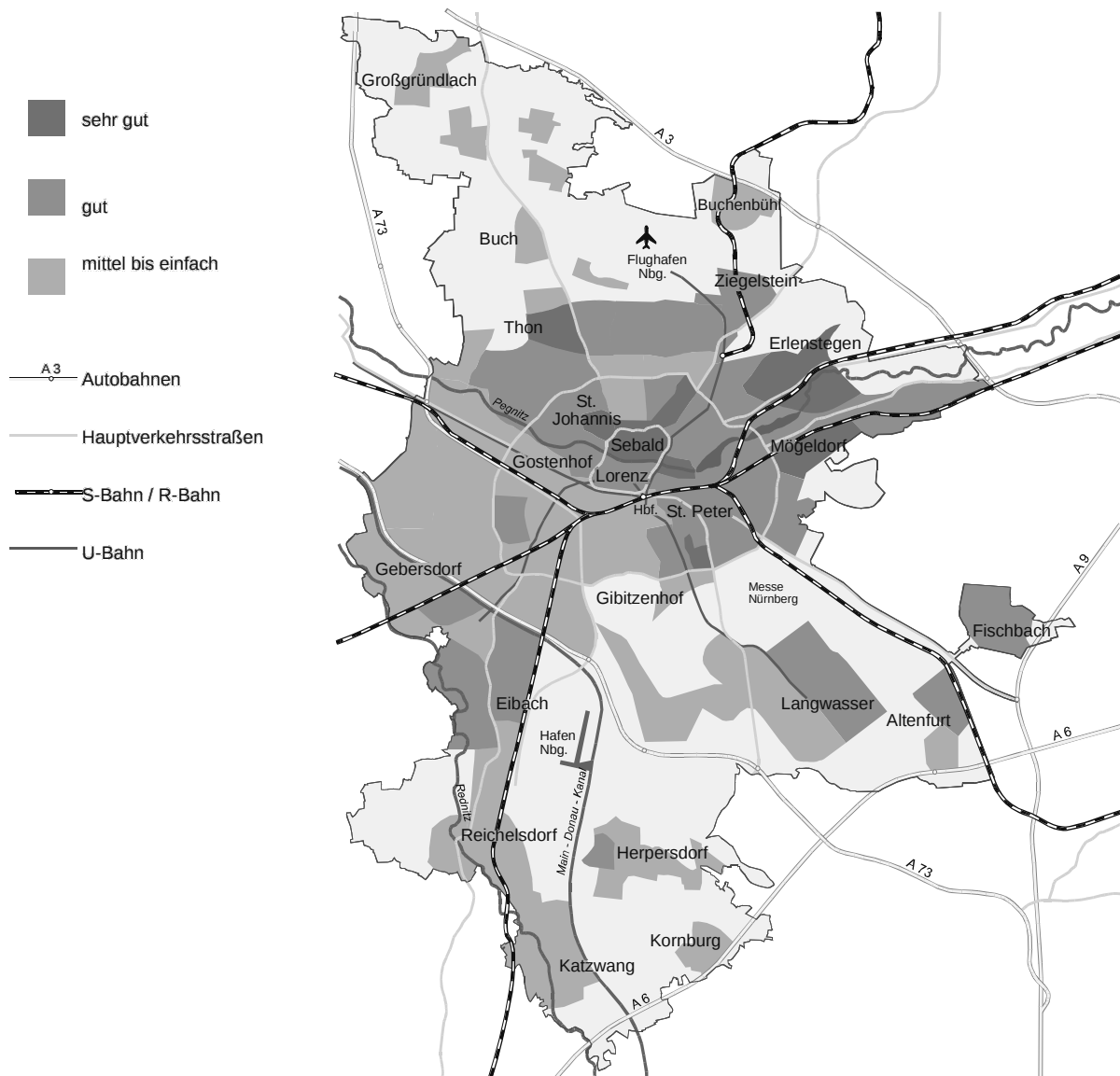
Beim Verkauf von Reihen- und Doppelhäusern wurden je nach Lage, Größe und Ausstattung für neu errichtete Häuser zwischen 220.000 und 320.000 EUR und für Bestandsimmobilien überwiegend zwischen 175.000 und 310.000 EUR erzielt. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand streuen wegen der größeren Individualität der Objekte sehr stark. Es wurden Kaufpreise zwischen 250.000 EUR bis 540.000 EUR gezahlt.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für neu errichtete Eigentumswohnungen lag bei 2.300 EUR und für gebrauchte bei 1.200 EUR.

Bei den im Rahmen der Wohnungs- und Haushaltserhebungen 2003 und 2004 ermittelten Preisvorstellungen haben 50 % der Befragten die Segmente zwischen 150.000 EUR und 350.000 EUR genannt und liegen damit im Bereich des tatsächlichen Marktes.

Auf die Frage „Wo gefällt es Ihnen in Nürnberg am besten?“ führt die Skala der beliebtesten Bezirke St. Johannis an, gefolgt von Erlenstegen, Zerzabelshof, Mögeldorf, der Altstadt und Wöhrd. Die Aussagen sind nahezu deckungsgleich mit der Übersicht zur Qualität der Wohnlagen (Abb. 2-3).

Abb. 2-3 Wohnlagen in Nürnberg



* Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

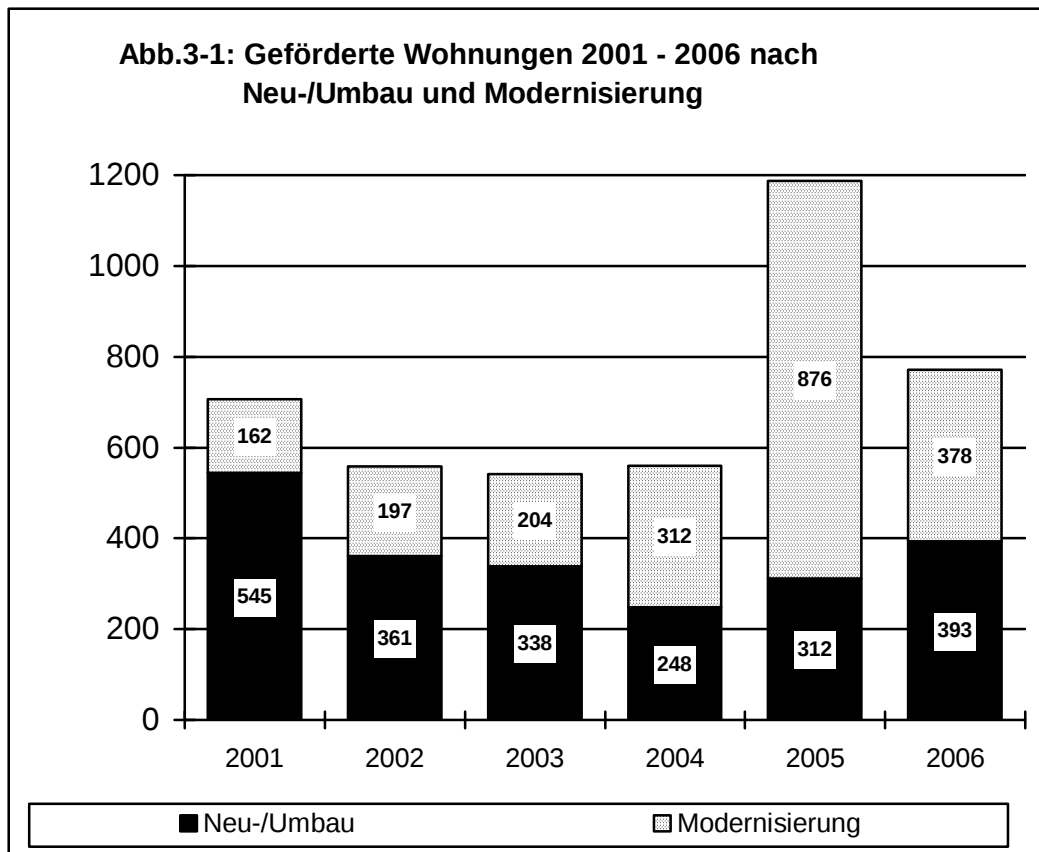
3 Wohnungsbauförderung

Im Berichtsjahr konnten der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 771 Wohnungen (2005: 1.236) gefördert werden. Mit 29,9 Mio. EUR sind 675 Mietwohnungen, 24 Eigentumswohnungen und 72 Familienheime gefördert worden. Hinzu kommen noch 204 Heimplätze mit einer Fördersumme von 4,3 Mio. EUR.

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

Bezeichnung	Mietwoh- nungen		Eigentums- wohnungen		Familien- heime		Insgesamt		Miteileinsatz in Mio. EUR	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Bayer. Wohnungsbauprogramm	238	297	13	15	37	34	288	346	17,1	18,1
Bayer. Zinsverbilligungsprogramm			34	21	78	68	113	89	7,0	5,7
Bayer. Modernisierungsprogramm	876	378					876	378	11,5	5,3
Eigentumsprogramm der Stadt				2	52	46	52	48	0,4	0,4
Städtische Wohnungsbaudarlehen									0,2	0,4
Städtische Wohnungsfürsorgemittel			1	-	3	1	4	1	0,1	0,01
Wohnungsfürsorgemittel d. Klini- kums			-	-	2	2	2	2	0,1	0,03
Förderergebnis ¹⁾	1.114	675	34	24	88	72	1.236	771	36,4	29,9
geförderte Gesamtkosten in Mio. EUR	47,4	37,5	3,1	3,1	15,3	18,9	65,8	59,5	-	-
Staatl. Förderung von Heimen	57	204					57	204	4,1	4,3

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



Tab. 3-2: Die geförderten Wohnungen nach Zahl der Zimmer

Bezeichnung	Zahl	in Prozent
geförderte Wohnungen insgesamt	393	100,0
davon mit 2 Zimmer	96	24,4
3 Zimmer	170	43,3
4 Zimmer	101	25,7
5 und mehr Zimmer	26	6,6

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 Darlehen für den Bau selbst, dessen Höhe sich nach der Zimmerzahl der Wohnung und der Laufzeit von 15 bzw. 25 Jahren richtet. Des weiteren bekommt er ein Darlehen, aus dem ein Mietzuschuss für die künftigen Bewohner erwirtschaftet wird. Dafür erhält der Investor der geförderten Wohnungen die durchschnittliche, ortsübliche Erstvermietungsrente in Nürnberg und verpflichtet sich zu einer Belegung mit unterschiedlichen Einkommensgruppen von Mietern.

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

*Basis: Einkommensgrenze nach § 9 WoFG = 100 %

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 % p.a. ausreichen, um den Betrag für die Subjektförderung 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 297 (2005: 238) Wohnungen allesamt mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf 16,5 Mio. EUR an staatlichen Geldern und 0,4 Mio. EUR städtischer Mittel, das sind durchschnittlich 56.900 EUR je Wohneinheit.

Größere Baumaßnahmen waren insbesondere der Neubau von

- 158 Wohnungen an der Pastoriusstraße,
- 67 Wohnungen an der Bärenschanzstraße und
- 32 Wohnungen an der Schloßstraße

Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei erreichbar; bei 63 Wohnungen (21 %) entsprechen auch die Wohnungsgrundrisse den Anforderungen nach DIN 18 025 Teil 2 – Barrierefreie Wohnungen.

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 bewilligte das Amt für Wohnen und Stadterneuerung für den Ersatzneubau des Altenpflegeheimes St. Willibald in der Klenzestraße staatliche Mittel in Höhe von insgesamt 0,6 Mio. EUR für die vollstationären Pflegeplätze. Die Stadt Nürnberg beteiligt sich mit kommunalen Mitteln in gleicher Höhe. Es

entstehen insgesamt 78 Plätze in der Dauerpflege, 24 in der Kurzzeitpflege und 16 in der Tagespflege.

Für ein neues Studentenwohnheim auf dem Palmenhofgelände an der Schlottergasse mit 126 Wohnplätzen wurden staatliche Mittel in Höhe von 3,7 Mio. EUR gewährt. Dies erklärt die deutliche Steigerung der geförderten Plätze im Vergleich zu 2005. Daneben wurde die Instandsetzung des Studentenwohnheimes in der Kühnhoferstraße 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 CO₂-Minderung bewirken (z. B. Verbesserung des Wärmeschutzes, Fenstererneuerung etc.).

Das Darlehen beträgt 100 % der förderfähigen Kosten. Es ist derzeit mit 2,7 % 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 von 1,4 % 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 2006 konnten für 378 Wohnungen Darlehen in Höhe von 5,3 Mio. EUR bewilligt werden. Beim Vergleich der Zahlen (Tab. 3-3) fällt das überdurchschnittliche Ergebnis von 2005 auf. Ursache dafür war die damalige Änderung der Förderrichtlinien, wonach die Verpflichtung für den Darlehensnehmer entfallen ist, die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) zu beachten. In Folge wurde eine Vielzahl zurückgestellter Maßnahmen realisiert.

Tab. 3-3: Bayerisches Modernisierungsprogramm Förderung von Maßnahmen in Mietwohnungen						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Wohnungen	162	197	204	312	876	378
Darlehen in Mio. EUR	1,9	3,4	2,7	4,0	11,5	5,3
Baukosten in Mio. EUR	4,4	5,0	3,8	6,1	15,9	7,2

3.2 Eigentumsförderung

Zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen (Familienheime und selbstgenutzte Eigentumswohnungen) konnten im Berichtsjahr drei Programme angeboten werden: das Bayerische Wohnungsbauprogramm des Freistaates Bayern, das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm des Freistaates zusammen mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt und schließlich das „100 Häuser für 100 Familien“-Programm der Stadt.

Das Interesse nach Förderungsmitteln ist weiterhin bemerkenswert groß. Dies zeigt nicht nur die Nachfrage nach Informationsbroschüren, sondern auch die Zahl von 2.195 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.

Neubau und Bestandserwerb werden in gleicher Weise gefördert. Damit wird der gewünschten Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie Energie 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 1,6 Mio. EUR staatlicher Mittel wurden 49 Eigentumsmaßnahmen gefördert (2005: 50); davon 34 Familienheime (2005: 37) und 15 Eigentumswohnungen (2005: 13).

3.2.2 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Programmjahr 2006 wurde das Programm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt fortgeführt, das den Neubau und den Bestandserwerb gleichermaßen berücksichtigt. Unterschiedliche Konditionen für Erst- und Zweiterwerb gibt es nicht. Das Amt für Wohnen und Stadterneuerung ist Bewilligungsstelle für die Gewährung dieses Darlehens und entscheidet über die Förderzusage. Im Baye-

rischen Zinsverbilligungsprogramm wird ein zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von zuletzt 3,55 %, der damit ca. 1 % unter dem marktüblichen Wert 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 89 Förderzusagen (2005: 113) erteilt, davon 68 Familienheime (2005: 79) und 21 (2005: 34) Eigentumswohnungen.

3.2.3 Städtisches Eigentumsprogramm

Das „100 Häuser für 100 Familien“ – Programm wurde im Juni 2006 angepasst und im Hinblick auf familienpolitische und ökologische Aspekte verändert: Während die Zuschüsse – gestaffelt nach den Einkommensgruppen der Antragsteller – gekürzt wurden, beträgt die Kinderzulage für das zweite und jedes weitere Kind jetzt 2.000 EUR statt bisher 500 EUR.

Eine weitere, neue Komponente der Förderung ist die Öko-Zulage, die für Energiesparhäuser bis zu 1.000 EUR ausmacht.

Neu ist auch die Bezuschussung des Ersterwerbs von Familienwohnungen, wodurch dem Leitgedanken des flächensparenden Bauens Rechnung getragen wird.

Das Interesse bzw. die Nachfrage nach den Zuschussmitteln ist nach wie vor groß. Wegen der begrenzten Mittel konnten 2006 insgesamt nur 0,4 Mio. EUR für 48 Familienheime und -wohnungen bewilligt werden.

Die bewilligten Anträge zeigen folgendes Bild:

Bewilligte Anträge insgesamt	48	100 %
darunter mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	35	73 %
mit staatlicher Förderung	25	52 %
Zuschussempfänger innerh.d.Eink.grenze § 9 WoFG	21	44 %
mit bis zu 30 % Überschreitung	16	33 %
mit 30% bis 60 % Überschreitung	11	23 %

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 2006 wurden 45.000 EUR für drei 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 21 Zustimmungen für 500 Wohnungen erteilt (Vorjahr: 38 Zustimmungen für 864 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 105 Fällen für 585 Wohnungen (2005: 1.120) 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 und nicht selbstgenutzte Wohnung ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen; die Mieten müssen genehmigt werden.

Im Jahr 2006 ist dies für 266 Sozialwohnungen erfolgt.

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 2006 wurden insgesamt 434 (2005: 547) Beratungen durchgeführt.

Mietpreisprüfungen erfolgen, wenn sich ein Verdacht auf eine überhöhte Miete ergibt. Schuldhaftes Mietpreisüberschreiten zieht 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.

Im Berichtsjahr 2006 wurde die Miete von 559 Wohneinheiten geprüft, das sind 3,46 % des preisgebundenen Wohnungsbestandes. Bei 187 Wohnungen war die Miete zu hoch. Die Rückerstattungen beliefen sich auf 64.409 EUR.

3.5 Stadtentwicklung und Städtebauförderung

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

Städtebauförderungsmittel wurden 2006 in vier Gebieten flankierend zur Wohnungsbauförderung eingesetzt.

Schwerpunktgebiet der Förderung war 2006 das Sanierungsgebiet Siedlung Nordostbahnhof.

Tab. 3-5: Mittelbewilligungen				
Sanierungsgebiet	2004 EUR	2005 EUR	2006 EUR	bisher insgesamt EUR
Gostenhof-Ost	76.800	113.500	0	6,0 Mio.
Gleißhammer/ St. Peter	408.100	57.510	0	3,9 Mio.
Südstadt Galgenhof/Steinbühl	478.900	82.000	351.800	8,3 Mio.
Altstadt-Süd	1.097.300	2.546.700	580.000	9,3 Mio.
Siedlung Nordostbahnhof	650.300	748.113	1.202.570	4,0 Mio.
Kieselbergstraße	0	0	37.961	1,6 Mio.
Summe	2.711.400	3.547.823	2.172.331	33,1 Mio.

4 Wohnungsvermittlung und -beratung

4.1 Grundlagen

Die Bayerische Staatsregierung wendet § 5 a Wohnungsbindungsgesetz (Wo-BindG) 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 Haushalte nach ihrer Dringlichkeit vorgeschlagen.

4.2 Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

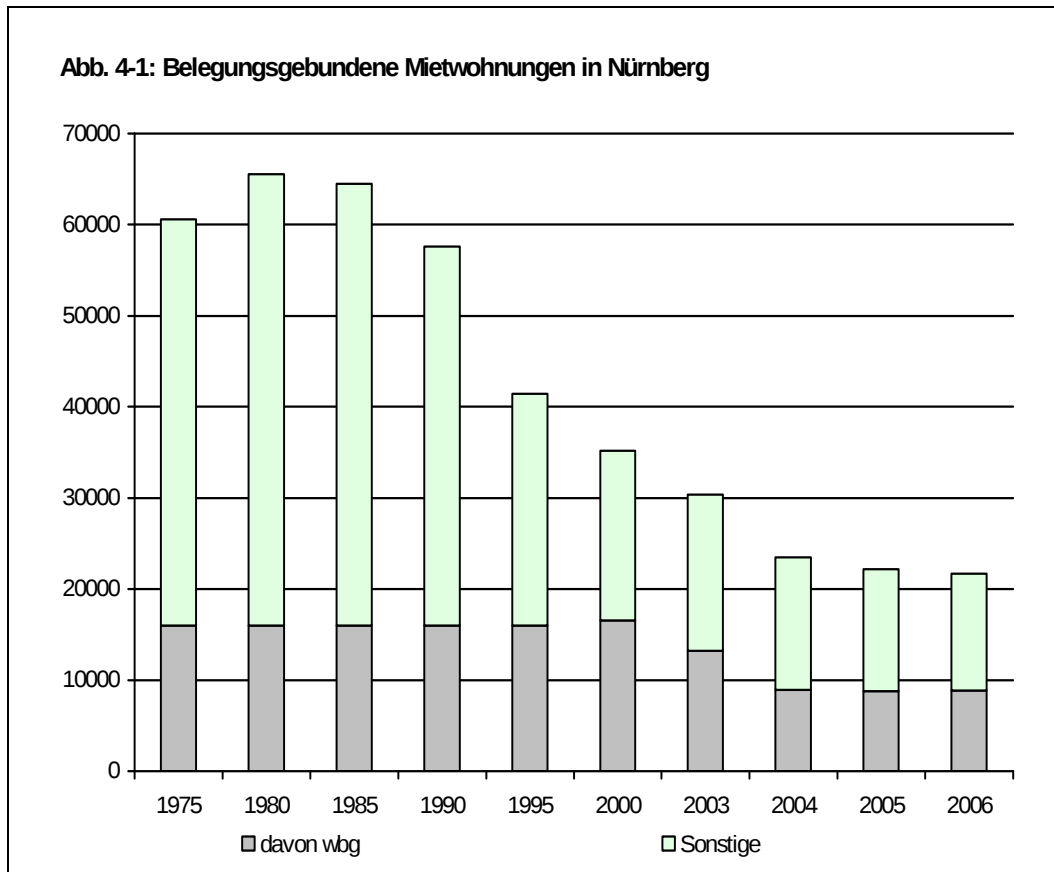
Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen ist 2006 gegenüber 2005 von 22.195 Wohneinheiten (WE) auf 21.657 WE (- 2,4 %) zurückgegangen (vgl. Tab. 4-1).

Die 21.657 WE setzen sich zusammen aus:

16.178 Wohnungen des 1. Förderwegs
 1.055 Wohnungen des 3. Förderwegs,
 962 der einkommensorientierten Förderung und
 2.684 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe (wbg)
 778 Belegungsrechte.

Tab. 4-1: Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1975-2006

	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
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
2006	21.657	35,8	16.135	181,4	6.852	1.955	12,1	6.121	37,9	8.059	49,9	297,8



2006 wurden weitere 138 im Rahmen der EOF neu 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.

Seit Einführung der EOF 2001 wurden 962 Wohnungen bezogen. Davon sind 461 WE für Mieter innerhalb der Einkommensgrenze des § 9 WoFG (Sozialwohnungsberechtigung), 480 WE für Mieter, die diese Einkommensgrenze bis zu 30 % überschreiten und 21 WE für Mieter, die diese Einkommensgrenze bis zu 60 % überschreiten vorbehalten.

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug 1.442.345 EUR (2005: 1.156.000 EUR).

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

4.3 Wohnungsvermittlung

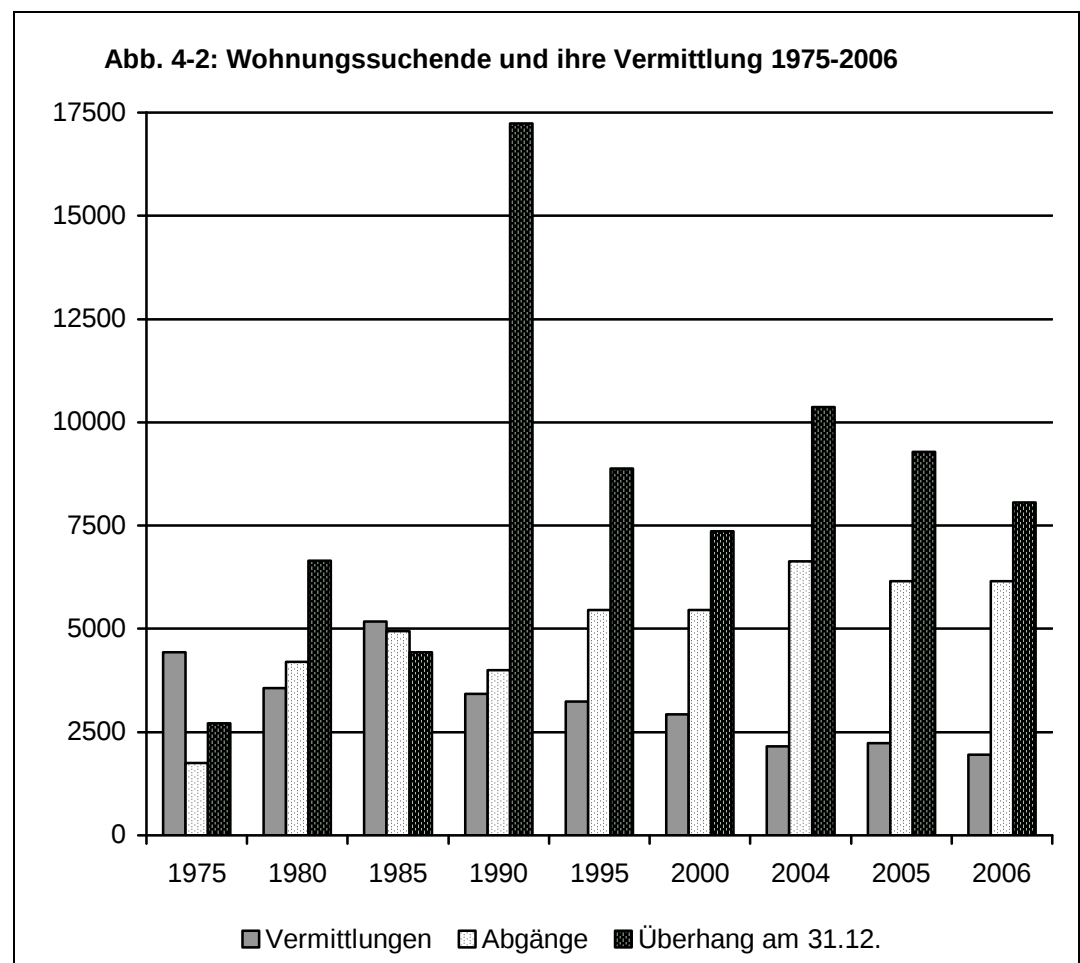
4.3.1 Vormerkungen und Vermittlungen

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 2005 sind 9.283 unerledigte Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 6.852 Neuanträgen – also insgesamt 16.135 Anträgen – zu bearbeiten waren (vgl. Tab. 4.1). Daneben wurden rund 73.000 (Vorjahr: 93.600) Anfragen beantwortet.

Die Vermittlung von 1.955 Haushalten (12,1 % der Anträge) liegt unter dem Vorjahresergebnis (12,6 %, 2.229).

2006 sank auch die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte gegenüber dem Vorjahr. 8.059 laufende Anträge am Jahresende bedeuten einen Rückgang von 13,2 % gegenüber 2005 mit 9.283.



Alte Menschen und Behinderte gehören zu den im WoFG besonders hervorgehobenen Wohnungssuchenden. Für diesen Personenkreis stehen zur Zeit 1.121 Wohnungen zur Verfügung, die barrierefrei sind.

Tab. 4-3: Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer

	2002		2003		2004		2005		2006	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Türkei	1.461	23,5	1.404	22,0	1.206	20,7	995	19,2	816	17,9
Europäische Union	643	10,3	663	10,4	586	10,1	750	14,5	669	14,7
Osteuropa	2.316	37,3	2.661	41,7	2.580	44,3	2.194	42,3	2.025	44,4
Vorderer Orient	770	12,4	719	11,3	532	9,1	378	7,3	299	6,6
Sonst. Asien	510	8,2	514	8,0	486	8,3	407	7,8	378	8,3
Afrika	325	5,2	341	5,3	322	5,5	308	5,9	284	6,2
Sonstige	189	3,0	86	1,3	110	1,9	154	3,0	91	2,0
Ausland insgesamt	6.214	100,0	6.388	100,0	5.822	100,0	5.186	100,0	4.562	100,0

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden hat die Zahl der Wohnungssuchenden aus Osteuropa mit 44,4 % (2005: 42,3 %) leicht zugenommen. Sie stellen wieder den größten Anteil, gefolgt von den türkischen Haushalten, deren Zahl mit 17,9 % weiter rückläufig ist (2005: 19,2 %).

Tab. 4-4: Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe

	2002		2003		2004		2005		2006	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Raum	3.209	10,4	3.038	10,0	2.345	10,0	2.163	9,7	2.088	9,6
2 Räume	12.334	40,0	12.059	39,7	8.672	37,0	8.097	36,5	8.032	37,1
3 Räume	12.971	42,1	12.849	42,3	10.370	44,2	9.968	44,9	9.635	44,5
4 Räume	2.172	7,0	2.278	7,5	1.970	8,4	1.858	8,4	1.791	8,3
5 u. mehr Räume	147	0,5	152	0,5	108	0,5	109	0,5	111	0,5
Insgesamt	30.833	100,0	30.376	100,0	23.465	100,0	22.195	100,0	21.657	100,0

Tab. 4-5: Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2002		2003		2004		2005		2006	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Person	8.198	43,4	8.367	43,3	8.428	44,0	7.810	44,2	7.190	44,6
2 Personen	4.359	23,1	4.537	23,5	4.690	24,5	4.380	24,8	3.932	24,4
3 Personen	3.189	16,9	3.150	16,3	3.014	15,8	2.794	15,8	2.553	15,8
4 Personen	2.095	11,1	2.138	11,1	2.015	10,5	1.769	10,0	1.604	9,9
5 u. m. Personen	1.059	5,6	1.127	5,8	998	5,2	920	5,2	856	5,3
Insgesamt	18.900	100,0	19.319	100,0	19.145	100,0	17.673	100,0	16.135	100,0

Die Tabellen 4-4 und 4-5 zeigen die Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung: 2.460 Haushalten mit vier und mehr Personen (15,2 % aller 16.135 wohnungssuchenden Haushalte) standen noch 1.902 belegungsgebundene Woh-

nungen mit vier und mehr Räumen gegenüber (8,8 %), bei denen die Fluktuation zudem sehr gering ist.

54,3 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Alg II oder Grundsicherung (2005: 46,8 %).

Schwer vermittelbare Personengruppen und sehr dringende Fälle werden besonders betreut. So konnten 2006 durch entsprechende Verhandlungen mit Vermietern 254 Haushalte direkt vermittelt werden. Durch gezielte Vermittlung wurden auch 58 Haushalte, die in großen Sozialwohnungen wohnten, in kleinere, der jeweiligen Haushaltsgröße angemessene Wohnungen eingemietet.

Tab. 4-6: Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte

	2002		2003		2004		2005		2006	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	3.873	38,6	3.544	31,0	2.960	28,6	2.760	29,7	2.594	32,2
7 bis 12 Monate	2.817	28,1	3.391	29,7	2.941	28,4	2.552	27,5	2.413	29,9
13 bis 18 Monate	1.145	11,4	1.775	15,5	1.492	14,4	1.237	13,3	744	9,2
19 u. m. Monate	2.202	21,9	2.705	23,7	2.971	28,7	2.734	29,5	2.308	28,6
Insgesamt	10.037	100,0	11.415	100,0	10.364	100,0	9.283	100,0	8.059	100,0

Betrachtet man die Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte, so stellt man fest, dass der Anteil der Haushalte, die mehr als 19 Monate vorgemerkt sind, zwar leicht zurückgegangen ist, trotzdem bereiten diese Haushalte mit besonderen Akzeptanz- bzw. Versorgungsproblemen (z.B. Haushalte mit Schufa-Eintrag, Haushalte mit besonderen krankheitsbedingten Wohnungswünschen, besonders große Haushalte) nach wie vor Probleme bei der Vermittlung.

4.3.3 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 2006 wurden 1.768 An- bzw. Ummeldungen überprüft (Vorjahr: 1.876). In 553 Fällen mussten weitere Ermittlungen durchgeführt werden. 79 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 2,5 % (541 WE) sind derzeit Haushalten überlassen, die die Voraussetzungen für den Bezug einer geförderten Wohnung nicht erfüllen. (Einnahmen 2006: 44.428 EUR).

4.4 Fehlbelegungsabgabe

Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) ist seit 01.01.1982 in Kraft. Aufgrund dieses Gesetzes hat die Bayeri-

sche 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 2006 waren insgesamt 1.331 (Vorjahr: 1.517) Mieter zahlungspflichtig (8,3 % der Haushalte). Lediglich eine Klage im Berichtszeitraum ist 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 1.331 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 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 0,6 Mio. EUR (Vorjahr: 0,8 Mio. EUR). Sie werden nach Abzug des Verwaltungsaufwandes wieder für die Förderung des Wohnungsbaus eingesetzt. Für ihren Verwaltungsaufwand wurden der Stadt Nürnberg im Jahr 2006 Verwaltungskosten in Höhe von 134.418 EUR (2005: 75.120 EUR) erstattet.

4.5 Wohnungsberatung

Im Stadtgebiet Nürnberg gibt es rund 266.000 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.

4.5.1 Mietrechtsauskünfte

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

2006 wurden in 2.723 Fällen Auskünfte gegeben (Vorjahr: 2.345). Auf Fragen im Zusammenhang mit der Beseitigung unzureichender Wohnverhältnisse entfielen 352 Anfragen (Vorjahr: 537). Zu Mieterhöhungen nach Mietenspiegel und Vergleichswohnungen sowie auf Modernisierungen kamen 405 Anfragen (Vorjahr:

541). 1.966 Bürger (Vorjahr: 1.267) holten Auskünfte zu allgemeinen Mietproblemen ein.

4.5.2 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 bildete die Grundlage für den Mietenspiegel 2006, dessen wesentliche Aussagen bereits im letzten Wohnungsbericht enthalten sind.

4.5.3 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.

2006 wurden 40 Mietverhältnisse überprüft (Vorjahr: 25); davon 6 Fälle aufgrund von Hinweisen anderer städtischen Dienststellen (z.B. Sozialamt, Allgemeiner Sozialdienst). 34 Prüfungen fanden auf Veranlassung von Mietern statt. Es wurden keine Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet.

4.6 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 - 2005 sind 5.117 Bescheinigungen für 35.349 Wohnungen ausgestellt worden. 2006 folgten weitere 210 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.081 Wohneinheiten. Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt (Vorjahr: 278 Wohnungen).

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.

Bestimmte Transferleistungsempfänger (z.B. bei Bezug von Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Sozialhilfe oder Grundsicherungsleistungen im Alter und Erwerbsminderung) sowie die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft sind seit 01.01.2005 vom Wohngeld ausgeschlossen. Die angemessenen Unterkunftskosten werden im Rahmen der gewährten Sozialleistung berücksichtigt.

Im Vollzug des Neunten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldgesetzes kam es im Berichtszeitraum zu den erforderlichen Überprüfungen aller Wohngeldanträge von Heimbewohnern für die Jahre 2001 bis 2004. Hintergrund ist ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.12.2003 bezüglich der Zurechnung des zum Lebensunterhalts bestimmten Anteils der Hilfe in besonderen Lebenslagen nach dem Bundessozialhilfegesetz als wohngeldrechtliche Einnahme. Dies führte zu einer Vielzahl von Neuberechnungen, wobei in den überwiegenden Fällen zusätzlich auf der Grundlage des Nachzahlungsbetrages eine Zinsberechnung durchgeführt werden musste. Die Bearbeitung der noch offenen Fälle wird voraussichtlich 2007 abgeschlossen werden.

Trotz rückläufiger Fallzahlen hat sich die Arbeitsbelastung in der Wohngeldstelle nicht im nennenswerten Umfang verringert, da der Verwaltungs- und Bearbeitungsaufwand für die verbliebenen Wohngeldfälle deutlich gestiegen ist. Dies ist unter anderem auf zahlreiche Probeberechnungen, den Aufwand für Aufhebungs- und Rückforderungsbescheide auf Grund von Transferleistungsbezug sowie einen insgesamt höheren Schwierigkeitsgrad bei der Bearbeitung der verbliebenen Fälle (z.B. Selbständige) zurückzuführen.

5.2 Ergebnis

Das allgemeine Wohngeldaufkommen hat sich mit rund 8,3 Mio. EUR (2005: 7,3 Mio. EUR) um 12,4 % erhöht. Allerdings beinhaltet dieser Betrag knapp 2,6 Mio. EUR, die auf Grund der rückwirkenden Neuberechnungen von in Heimen untergebrachten Personen mit ergänzender Sozialhilfe bewilligt wurden.

Tab. 5-1: Ausbezahltes allgemeines Wohngeld (in Tsd. EUR)					
	2002	2003	2004	2005	2006
Mietzuschuss	13.254	17.686	21.126	6.916	7.870 ¹⁾
Lastenzuschuss	485	592	609	426	385
Gesamt	13.739	18.278	21.735	7.342	8.255 ¹⁾
zum Vorjahr in %	+21,0	+33,0	+18,9	-66,2	+12,4
1) inkl. 2.597 rückwirkende Zahlungen für Heimbewohner aufgrund des Neunten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldgesetzes vom 07.07.2005					

Die Zahl der Anträge ist mit 10.234 gegenüber dem Vorjahr nochmals zurückgegangen und zwar um 21,7 % (vgl. Tab. 5-2), während die Zahl der Entscheidungen durch die Heimfallneuberechnungen weitgehend gleichgeblieben ist (vgl. Tab. 5-3). Mit einer Bearbeitungszeit von durchschnittlich zwei Wochen wird die Forderung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern nach einer zeitnahen Bearbeitung der Wohngeldanträge erfüllt.

Tab. 5-2: Anträge auf allgemeines Wohngeld					
	2002	2003	2004	2005	2006
Anträge Mietzuschuss	21.658	24.729	28.199	12.432	9.676
Anträge Lastenzuschuss	667	794	832	646	558
Anträge gesamt	22.325	25.523	29.031	13.078	10.234

Tab. 5-3: Entscheidungen über allgemeines Wohngeld ¹⁾					
	2002	2003	2004	2005	2006
Bewilligungen Mietzuschuss	17.280	20.252	23.754	9.884	11.201
Bewilligungen Lastenzuschuss	504	611	606	436	430
Bewilligungen gesamt	17.784	20.863	24.360	10.320	11.631
Ablehnungen Mietzuschuss	6.251	7.227	8.124	5.104	3.572
Ablehnungen Lastenzuschuss	239	249	300	227	179
Ablehnungen gesamt	6.490	7.476	8.424	5.331	3.751
1) einschl. Überhänge aus Vorjahr, Mehrfachentscheidungen und Neuberechnungen aufgrund des Neunten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldgesetzes vom 07.07.2005					

Die Zahl der Empfängerhaushalte ist durch den Ausschluss der Transferleistungsempfänger und der verkürzten Dauer des Arbeitslosengeldbezuges bis zum Ende des Berichtsjahres nochmals gesunken, und zwar von 5.267 auf 4.523 (vgl. Tab. 5-4).

Von den 558 Antragstellern auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 241 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten (vgl. Tab. 5-4), das sind 5,3 % aller Bezieher von Wohngeld.

Tab. 5-4: Empfänger von allgemeinem Wohngeld					
am 31.12.	2002	2003	2004	2005	2006
Mietzuschuss	10.030	12.260	14.763	5.004	4.282
Lastenzuschuss	345	400	423	263	241
Gesamt	10.375	12.660	15.186	5.267	4.523
zum Vorjahr in %	+13,0	+22,0	+20,0	-65,3	-14,1

Mit einem Anteil von 41,5 % stellten die Erwerbstätigen (2005: 40,9 %) die größte Empfängergruppe, knapp gefolgt von den Rentnern mit 41,0 % (2005: 40,9 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, die Arbeitslosengeld I erhalten, verminderte sich geringfügig auf 8,0 % (2005: 9,3 %).

Tab. 5-5: Erwerbstätigkeit und Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger						
Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥ 5 Pers.	Gesamt
Selbständige	2,3	5,0	7,4	4,9	5,4	3,9
Beamte	0,5	0,3	0,7	0,5	0,2	0,5
Angestellte	5,9	19,9	23,7	14,8	10,9	11,6
Arbeiter	5,5	17,3	38,9	63,2	72,2	25,5
Rentner/Pensionäre	67,6	36,2	7,1	3,0	1,1	41,0
Studenten	6,2	6,5	3,7	0,9		4,6
Sonst. Nichterwerbst.	2,8	8,6	9,0	5,5	5,4	4,9
Arbeitslose	9,2	6,2	9,5	7,2	4,8	8,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik						

2006 wurden 19 Klagen zum Verwaltungsgericht erhoben, von denen vier abgewiesen wurden. In 12 Fällen wurde das Verfahren eingestellt, nachdem aufgrund einer Stellungnahme des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung die Klagen zurückgenommen wurden. Einer Klage wurde stattgegeben. Derzeit sind noch fünf Verfahren anhängig.

Das im Regierungsbezirk Mittelfranken seit 01.07.2004 laufende Pilotprojekt zur probeweisen Abschaffung des Widerspruchsverfahrens wurde bis 30.06.2007 verlängert. Zukünftig ist u.a. für den Bereich Wohngeld geplant, ein Wahlrecht des Bürgers einzuführen, wonach die Möglichkeit besteht entweder Widerspruch einzulegen oder unmittelbar Klage zu erheben.



**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