

Nürnberg

Wohnungsbericht
2007

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:
www.wohnen.nuernberg.de/allgemein/publikationen.html
abrufbar.

Redaktion und Gestaltung:

Hans-Joachim Schlößl
Dieter Frank
Gabriele Fries
Peter Göppner
Klaus Riedl
Britta Walther

Titelseite:

Geförderter Wohnungsbau des Siedlungswerks Nürnberg GmbH
Architekten: BFK Freie Architekten BDA, Stuttgart
Foto: Britta Walther

Herstellung:

WfB der Stadt Nürnberg gGmbH
Juni 2008
Auflage: 400
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

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

Für eine nachhaltige und dynamische Entwicklung unserer Städte sind funktionierende Wohnungsmärkte für Miete und Eigentum unabdingbar. Der Rückblick auf die Zahlen und Daten des Geschäftsbereiches Wohnen im Wirtschaftsreferat mit dem Nürnberger Wohnungsbericht 2007 liefert hierzu wesentliche Grundlagen. Er analysiert die aktuelle Situation des Wohnungsmarktes und stellt somit eine wichtige Standortbestimmung für die Wohnungspolitik in unserer Stadt dar.

Auf den ersten Blick sind, wie auch bayernweit, in Nürnberg die Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen rückläufig. Allerdings ist dies durch statistische Registerbereinigungen bedingt, die im Jahr 2006 zu deutlich erhöhten Werten führten. Beim Vergleich der mittleren Jahresdurchschnitte von 2000 bis 2003 mit 2004 bis 2007 ergeben sich bei den Baugenehmigungen eine Steigerung von rund 42 % und bei den Fertigstellungen von über 37 %. Diese Entwicklung ist sicherlich ein deutliches Indiz für die unveränderte Attraktivität und positive Entwicklung des Zentrums der Europäischen Metropolregion Nürnberg.

Ausschlaggebend war hierfür sicher auch der Einsatz von über 32,5 Millionen Euro an Fördermitteln des Freistaates Bayern und der Stadt Nürnberg, die in den Wohnungsneubau, in Modernisierungen und die Verbesserung des Wohnumfeldes investiert wurden.

Eine der großen Herausforderungen für die Zukunft ist die Vorbereitung des Wohnungsmarktes auf die demographische Entwicklung. Auf die daraus resultierenden veränderten Bedürfnisse müssen sich Investoren, Bauherren und Vermieter einstellen und entsprechende Angebote bereit stellen.

Allen, die dazu beitragen wollen biete ich umfassende Unterstützung und enge Zusammenarbeit zugunsten des Wohnstandortes Nürnberg an.

Ihr



Dr. Roland Fleck
*Berufsmäßiger Stadtrat
und Wirtschaftsreferent*



INHALT

1	AUF EINEN BLICK 2005 – 2007	5
2	WOHNEN IN NÜRNBERG	6
2.1	EINWOHNER – HAUSHALTSENTWICKLUNG	6
2.2	BAUTÄTIGKEIT	7
2.3	WOHNRAUMFÖRDERUNG	10
2.4	IMMOBILIENMARKT	11
2.5	UNTERSUCHUNG ZUM WOHNUNGSMARKT	14
3	WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG	16
3.1	MIETWOHNUNGSBAUFÖRDERUNG	17
3.2	EIGENTUMSFÖRDERUNG	20
3.3	VERWALTUNG VON GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN	22
3.4	MIETPREISBERATUNG UND MIETPREISPRÜFUNG IM ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU.....	23
3.5	STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAUFÖRDERUNG.....	23
4	WOHNUNGSVERMITTLUNG UND -BERATUNG	25
4.1	GRUNDLAGEN	25
4.2	ENTWICKLUNG DES GEBUNDENEN WOHNUNGSBESTANDES	25
4.3	WOHNUNGSVERMITTLUNG	27
4.4	FEHLBELEGUNGSABGABE.....	31
4.5	WOHNUNGSBERATUNG	32
4.6	ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN	33
5	WOHNGELD	34
5.1	GRUNDLAGEN	34
5.2	ERGEBNIS	34

1 Auf einen Blick 2005 – 2007

Daten zum 31.12.	2005	2006	2007
Einwohner	499.237	500.855	503.002
Haushalte	264.109	¹⁾ 262.242	263.696
Wohnungen (WE)	264.739	266.465	267.688
davon belegungsgebundene Wohnungen	22.221	21.657	21.103
Anteil in %	8,4	8,1	7,9
Wohnungen 1. Förderweg	16.892	16.178	15.246
Wohnungen 3. Förderweg	1.075	1.055	986
Einkommensorientierte Förderung (EOF)	824	962	1.075
Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	2.657	2.684	3.029
Belegungsrechte	773	778	767
Fertiggestellte Wohnungen	1.091	²⁾ 1.866	1.396
Fertiggestellte geförderte Wohnungen	345	150	260
Genehmigte Wohnungen	1.218	²⁾ 2.716	1.776
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	9.283	8.059	7.526
Vermittelte Haushalte	2.229	1.955	1.731
Wohngeld (Mio. EUR)	7,3	8,3	5,4
Wohngeldanträge	13.078	10.234	9.473
Fehlbelegungsabgabe (Haushalte)	1.517	1.331	1.260
Fehlbelegungsquote (%)	9,0	8,3	8,3
Einnahmen (Mio. EUR)	0,8	0,6	0,5
Mietzuschuss EOF (Mio. EUR)	1,2	1,5	1,9
Geförderte Mietwohnungen	238	297	210
Geförderte Heimplätze	57	204	87
Geförderte Eigentumswohnungen	34	24	22
Geförderte Familienheime	88	72	72
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	876	378	682
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. EUR)	40,5	34,2	31,8
Städtebau-, u. Wohnumfeldförderung (Mio. EUR)	3,5	2,2	0,8
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	68	51	52
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (EUR)	11.803	61.391	91.318
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.919	1.081	1.951
Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	100	96	94
davon Teilzeit	30	26	26

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

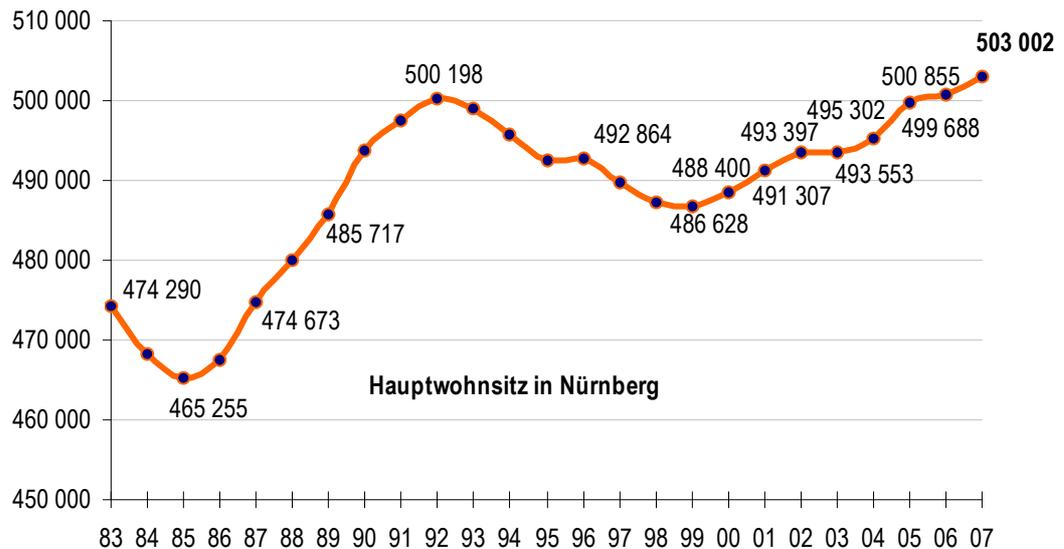
1) Rückgang bedingt durch Bereinigung des Melderegisters aufgrund der Zweitwohnungssteuer

2) Erhöhungen bedingt durch statistische Registerbereinigungen

2 Wohnen in Nürnberg

2.1 Einwohner – Haushaltsentwicklung

Die Einwohnerzahl Nürnbergs ist nach dem Überschreiten der 500.000-er Marke weiter angestiegen. Nach den Erhebungen des Amtes für Stadtforschung und Statistik hatten Ende 2007 503.002 Personen ihren Hauptwohnsitz in der Stadt, gegenüber 2006 ein Plus von 2.147 Einwohnern. Damit fiel der Zuwachs wesentlich deutlicher aus als im Vorjahr (1.658 Einwohner).



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik

Mit dieser Entwicklung wurde die Bevölkerungsprognose 1998 des Amtes für Stadtforschung und Statistik, die zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes herangezogen wurde, bestätigt; die aktuelle Einwohnerzahl liegt im Bereich der oberen (optimistischen) Variante, bzw. sogar darüber.

Nach der Bevölkerungsprognose 2005 des Amtes für Stadtforschung und Statistik steigt die Bevölkerungszahl bis zum Jahre 2020 aufgrund von Wandergewinnen weiter an. Dabei spielen u.a. eine Verbesserung des Wohnungsangebots für junge Familien und deren Unterstützung bei der Eigentumsbildung sicherlich eine bedeutende Rolle. Die hierfür eingesetzten Förderinstrumente haben bisher die Attraktivität des Wohnstandortes Nürnberg positiv beeinflusst und sind auch künftig intensiv weiter zu führen.

Der prognostizierte Einwohnerzuwachs entspricht auch dem bayernweiten Trend, wonach durch den konjunkturellen Aufschwung und die damit verbundene Zuwanderung die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren weiterhin steigen wird. Auch mittelfristig geht das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung in seiner 11. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung davon aus, dass sich durch Zuwanderung die Einwohnerzahl mindestens bis zum Jahr 2016 erhöhen wird. Die Europäische Metropolregion Nürnberg und ihr Zentrum werden dabei zu den Gewinnern gehören.

Der Einwohnerentwicklung entsprechend ist die Zahl der Haushalte ist um 1.454 auf 263.696 gestiegen und lag damit um rund 4.000 unter der Wohnungszahl von 267.688. Die allgemein als Merkmal für einen funktionstüchtigen Wohnungsmarkt erachtete Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent wird mit 1,5 % unterschritten. Im Jahr 2006 lag die rechnerische Reserve bei 1,6 %.

Durch die Pluralisierung der Lebensweisen sind in den nächsten Jahren Verschiebungen innerhalb der Haushaltsstrukturen zu erwarten. Aufgrund weniger und späterer Eheschließungen und der steigenden Zahl an Scheidungen werden die Einpersonenhaushalte weiter zunehmen und für zusätzliche Nachfrage auf den Wohnungsmärkten sorgen. Nach Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ist vor allem in bayerischen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern der Anteil an Einpersonenhaushalten besonders hoch. Hier war bereits 2006 jeder zweite Haushalt (51,4 %) ein Singlehaushalt. In Nürnberg lag die Quote bei 48,9 %.

Auch die Veränderung der Altersstruktur der Haushalte wird Einfluss auf das Nachfrageverhalten haben. Der Anteil der Senioren wird weiter ansteigen und die Anzahl der Familienhaushalte spätestens ab dem Jahr 2020 übersteigen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge ins Rentenalter kommen.

Vor diesem Hintergrund ist das Thema „seniorengerechtes Wohnen“ neben der Schaffung von Wohnraum für junge Familien eine wichtige Zukunftsaufgabe, der sich die Stadt Nürnberg sowohl im Rahmen der kommunalen Förderpolitik als auch mit der Unterstützung von Modellvorhaben für neue Wohnformen stellen muss.

2.2 Bautätigkeit

Mit 1.396 fertiggestellten Wohnungen und 1.776 Baugenehmigungen wurde das Ergebnis von 2006 nicht erreicht (Abb. 2-1).

Grundsätzlich entspricht dies dem bayernweiten Trend, wonach die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen im Jahr 2007 um 31 % gesunken ist.

Allerdings ist der Rückgang der Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen gegenüber dem Vorjahr vor allem durch statistische Registerbereinigungen bedingt, die 2006 zu deutlich erhöhten Werten führten.

Beim Vergleich der mittleren Jahresdurchschnitte zeigt sich folgendes Bild:

	Jahresdurchschnitt 2000 - 2003	Jahresdurchschnitt 2004 - 2007	Steigerung %
Fertigstellungen	1.089	1.494	37,2
Baugenehmigungen	1.297	1.846	42,3

Aufgrund der tatsächlichen und prognostizierten steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen ist eine langfristige Belegung der Wohnungsbautätigkeit auch

weiterhin erforderlich. Dabei dürften die aktuell niedrigen Zinsen für Wohnungsbaukredite und attraktive Immobilienpreise als zusätzliche Anreize wirken.

Nach Erhebungen des Förderinstituts der Bayerischen Landesbank und des Bayerischen Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik liegt der Wohnungsneubaubedarf für Nürnberg bis zum Jahr 2025 zwischen 36.000 und 43.000 Wohnungen. Dies bedeutet einen notwendigen jährlichen Zuwachs von ca. 1.800 bis 2.150 Wohnungen, wovon ca. 850 Einheiten auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen und ca. 1.300 Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser.

Umgerechnet auf den Flächenbedarf ergeben sich pro Jahr ca. 10 ha bis 18 ha an Nettoneubauwohnland. Ziel sollte es sein, dieses Flächenpotential für den Wohnungsbau auszuweisen, um einer defizitären Entwicklung entgegen zu steuern, die wiederum zu verstärkten Abwanderungen ins Umland führen könnte.

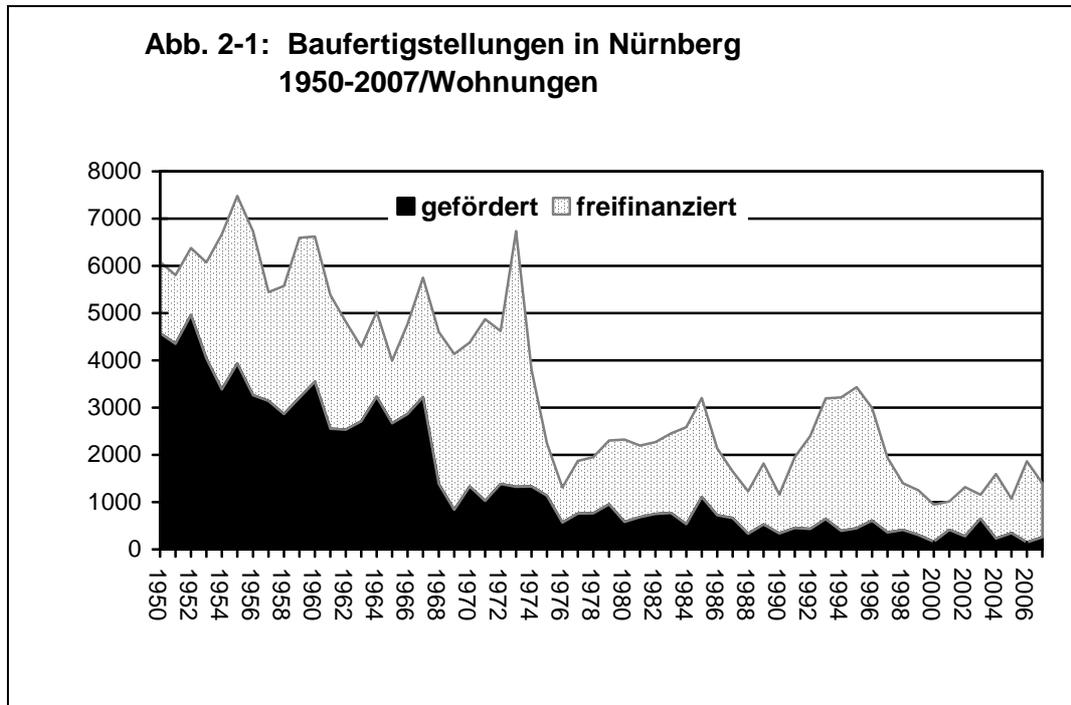
Die in Abb. 2-2 dargestellten Entwicklungszyklen zeigen den deutlich verzögerten Zusammenhang von Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit und lassen nach dem Rückgang im Jahr 2007 – bedingt durch die Registerbereinigungen – eine weiteren positiven Trend erwarten.

Knapp ein Viertel (Tab. 2-1) der in Nürnberg fertiggestellten Wohnungen waren geförderte Miet- oder Eigentumswohnungen. Dabei erweist sich insbesondere im Mehrfamilienhausbau der geförderte Wohnungsbau wieder als wichtige Stütze. Die Zahl der geförderten Familienheime ging zwar absolut um rund 50 % zurück, der prozentuale Anteil an den Gesamtfertigstellungen blieb jedoch fast konstant.

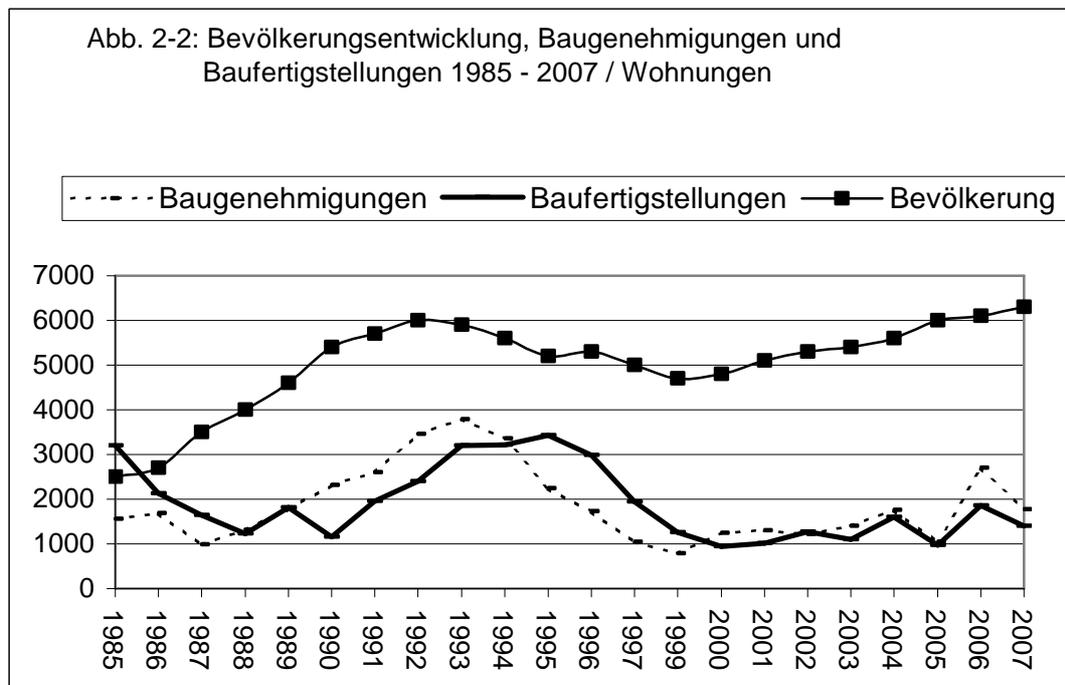
Als Hauptursache für den Rückgang bei den Eigentumsmaßnahmen gilt die Streichung der Eigenheimzulage, wodurch weniger Schwellenhaushalte als bisher den Schritt zum Wohneigentum wagten. Die aktuellen Entwicklungen zu einer neuen Förderung – einer Erweiterung der bisherigen Riester-Rente zum sog. „Wohn-Riester“ – lassen für die nächsten Jahre eine Belebung erwarten.

	2003		2004		2005		2006		2007	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Wohnungen/ MFH	745	70,6	1137	69	746	68	1.207	65	987	71
davon freifinanziert	243	27,2	1009	61	458	42	1.129	61	762	55
gefördert	502	43,4	128	8	288	26	78	4	225	16
Familienheime	337	29,4	499	30	345	32	659	35	409	29
davon freifinanziert	188	16,5	396	24	288	27	587	31	374	26
gefördert	149	12,9	103	6	57	5	72	4	35	3
Insgesamt	1082	100,0	1.636	100	1.091	100	1.866	100	1396	100
davon freifinanziert	431	39,8	1.405	86	746	69	1.712	92	1136	81
gefördert	651	60,2	231	14	345	31	150	8	260	19

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

2.3 Wohnraumförderung

Für die Wohnraumförderung und die Vermietung der geförderten Wohnungen galten bislang bundesweit einheitliche gesetzliche Vorgaben. Da sich die regionalen Wohnungsmärkte immer weiter auseinander entwickeln, haben die Länder im Rahmen der Föderalismusreform im September 2006 die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für das Recht der Wohnraumförderung und das Wohnungsbindungsrecht erhalten.

Am 01.05.2007 ist das Gesetz über die Wohnraumförderung mit dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) in Kraft getreten. Um die Neuerungen des BayWoFG auch für den geförderten Altbestand wirksam werden zu lassen, wurde mit dem Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen auch das Bayerische Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) am 01.05.2007 rechtswirksam. Damit hat Bayern als erstes Bundesland die Föderalismusreform im Bereich des geförderten Wohnungsbaus genutzt. Dies zeigt den hohen Stellenwert, den der Freistaat dem Wohnungswesen zumisst.

Auf der Grundlage des BayWoFG traten zum 01. Januar 2008 auch die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2008 in Kraft. In den WFB 2008 werden den Behörden vor Ort größere Handlungs- und Entscheidungsspielräume zugebilligt, damit die regionalen Besonderheiten der Wohnungsmärkte Beachtung finden können. Auch im Hinblick auf die Bewältigung des demographischen Wandels und die Schaffung sowie den Erhalt sozial stabiler Wohnverhältnisse wurden die Gestaltungsmöglichkeiten erweitert. Die Regelungsdichte wurde reduziert und die Abläufe im Verwaltungsverfahren zum Teil vereinfacht.

Die wichtigsten Neuerungen:

Eigentumsförderung

Die Förderung von Eigenwohnraum erfolgt nach deutlich verbesserten Konditionen: anstelle von gestaffelten Festbeträgen wird künftig pauschal mit Darlehen zu einem Zinssatz von 0,5% gefördert, die beim Neubau bzw. Ersterwerb bis zu 30 % der Gesamtkosten betragen, bei Gebrauchtimmobilien bis 35 %. Neu ist auch ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 1.500 Euro für jedes Kind. Betrug das staatliche Darlehen bei einer Familie mit 2 Kindern für ein Eigenheim mit Gesamtkosten von 280.000 EUR bisher beispielsweise rund 48.000 EUR, so beläuft es sich jetzt auf über 80.000 EUR, dazu kommt der Kinderzuschuss von 3.000 EUR.

Mietwohnungsbau

Bei der Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wird die sogenannte "Einkommensorientierte Förderung" beibehalten, wobei die Berechnung des Darlehens deutlich vereinfacht und der mit 0,5% verzinste Darlehensbetrag gegenüber der bisherigen Förderung in der Regel erhöht wird. Ergab sich das Darlehen bisher aus Festbeträgen für die jeweiligen Wohnungstypen und lag

beispielsweise bei einem Gebäude mit 20 Wohneinheiten, einer Wohnfläche von 1.200 m² bei rund 540.000 EUR, so werden nach den neuen Bestimmungen hierfür bis zu rund 800.000 EUR ausgereicht.

Darüber hinaus ist für besonders förderungswürdige Wohnungen, wie solche für Rollstuhlfahrer oder bei überdurchschnittlichen Maßnahmen der Energieeinsparung, der Zuschlag von maximal 10 % auf maximal 15 % erhöht worden. Engagement und Innovationsbereitschaft der Bauherren können somit besonders berücksichtigt und belohnt werden.

Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung

Bei baulichen Maßnahmen zur Anpassung von bestehendem Miet- oder Eigenwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung wird die Förderung verdoppelt. Statt bisher 5.000 Euro können nun bis 10.000 Euro als "leistungsfreies Darlehen", also als Zuschuss, bereitgestellt werden. In diese Förderung können ab sofort auch Maßnahmen im Rahmen des Neubaus von Eigenwohnraum einbezogen werden.

Die neuen Förderbestimmungen zusammen mit den verbesserten Finanzierungsgrundlagen senden die richtigen Signale sowohl an Investoren im Mietwohnungsbau als auch an Haushalte, die die Realisierung von Eigenwohnraum anstreben. Es können also für das Jahr 2008 positive Impulse für den Wohnungsbau erwartet werden.

2.4 Immobilienmarkt

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2007 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte stagnieren die Preise für Grundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser, dagegen ist der Markt für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Bewegung.

Die Grundstückspreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr um nur ein Prozent gestiegen und liegen damit je nach Lage zwischen 270 EUR/m² und 470 EUR/m². Die Preise für Bauflächen im Geschosswohnungsbau sind hingegen um ein Prozent gesunken und bewegen sich zwischen 300 EUR/m² und 600 EUR/m².

Beim Verkauf von neuen Reihen- oder Doppelhäusern wurden je nach Lage, Größe und Ausstattung Preise überwiegend zwischen 220.000 EUR und 340.000 EUR und für gebrauchte Objekte zwischen 160.000 EUR und 270.000 EUR bezahlt. Die Preise für Bestandsobjekte bei freistehenden Häusern streuen wegen der größeren Individualität der Eigenheime sehr stark. Die Spanne der Kaufpreise lag bei 180.000 EUR bis 660.000 EUR.

Für die auf dem Immobilienmarkt gehandelten Mehrfamilienhäuser im Bestand kam es zu einer Teuerung von fünf Prozent. Für diese Objekte, die überwiegend älteren Baujahres sind, wurden vom Gutachterausschuss Orientierungswerte zwischen etwa 280.000 EUR bis 510.000 EUR ermittelt.

Der Preisindex bei neu gebauten Eigentumswohnungen ist um sechs Prozent gestiegen. Der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche lag zwischen 2.000 EUR und 2.600 EUR, wobei in besten Lagen mit ein- und zweigeschossiger Bauweise, beispielsweise in Mögeldorf und Erlenstegen, Werte um 2.900 EUR gängig sind. Der Markt der Eigentumswohnungen im Bestand zeigt in den letzten Jahren nur geringe Schwankungen. Für gebrauchte kleine Wohnungen wurden zwischen 650 EUR und 1.100 EUR und für große 1.100 EUR bis 1.950 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt.

Der Umsatz an Grundstücken, Häusern und Wohnungen betrug im Stadtgebiet im Jahr 2007 rund 1,4 Milliarden EUR und lag im dritten Jahr in Folge über der 1,3 Milliarden-Euro-Marke. Dies basiert insbesondere auf den Umsätzen bebauter Grundstücke, die in Nürnberg, im Gegensatz zu vielen anderen großen deutschen Städten, gestiegen sind.

Auffallend ist hierbei, dass der Umsatz bei neuen Eigentumswohnungen mit 150 Millionen EUR der höchste Wert seit Jahren ist. Die Anzahl von 5.148 Kauffällen war um 103 höher als im Vorjahr und entspricht etwa dem Durchschnitt der Vertragszahlen der letzten Jahre. Dabei ist die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser mit 214 die höchste seit 17 Jahren.

Diese Entwicklung liegt im Grundsatz auch im bundesweiten Trend, wie eine Umfrage des Deutschen Städtetages zu den Tendenzen des Immobilienmarktes ergab. Nach der Prognose für das 1. Halbjahr 2008 werden im Mittel konstante Preis- und Umsatzverhältnisse erwartet.

Die Signale, die derzeit vom Nürnberger Immobilienmarkt ausgehen, geben Anlass zu Optimismus. Ein überdurchschnittlicher Zuwachs an Arbeitsplätzen, Wanderungsgewinne und Bevölkerungszunahme werden über kurz oder lang dem Wohnungsmarkt zugute kommen.

**Abb. 2-3 Wohnlagen in Nürnberg
(Report Immobilienmarkt 2008, Stand Februar 2008)**



Kartgrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

2.5 Untersuchung zum Wohnungsmarkt

Der Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft an der TU München führte im Jahr 2007 eine Primärerhebung in den Städten Nürnberg/Erlangen, Augsburg und Regensburg durch. Dabei wurden Kaufinteressenten für Geschosswohnungen befragt. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung von Bedürfnissen auf der Nachfrageseite, um daraus künftige Potentiale für den Wohnungsmarkt in Bayern aufzuzeigen. Die Analyse ging zum einen auf die regionale Differenzierung ein, zum anderen aber auch auf eine Differenzierung der Wohnvorstellungen unterschiedlicher Nachfragegruppen. Insgesamt wurden 483 Befragungen an 17 Standorten bzw. Objekten von 13 verschiedenen Bauträgern vorgenommen.

Einige ausgewählte Ergebnisse für Nürnberg werden im folgenden dargestellt:

Bedeutung der Qualität des Stadtquartiers

Rund 57 % der Befragten suchen ein Stadtviertel mit gewachsenen Strukturen. Knapp 12 % sind an einem Neubauviertel interessiert, die übrigen sind für beide Quartiersqualitäten offen. Dabei werden insbesondere die Merkmale „bessere Verkehrsanbindung“, „Infrastruktur, Geschäfte etc.“ und „Atmosphäre, Flair“ der Entscheidung zu Grunde gelegt. Dies bestätigt erneut die Bedeutung der Innenentwicklung für Nürnberg. Mit dem Trend zur neuen Urbanität ist Wohnen im Zentrum wieder gefragt.

Gesuchte Wohnungstypen und Größe

Von den Kaufinteressenten suchen rund 67 % eine Neubauwohnung im Geschosswohnungsbau. Je neun Prozent fielen auf neu gebaute Reihenhäuser und gebrauchte Geschosswohnungen, die restlichen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Besonders hervorgehoben werden in diesem Zusammenhang die Faktoren „Kein Renovierungs- bzw. Reparaturbedarf im Gegensatz zum Altbau“, „Kostensparnisse im Vergleich zu Haus“ und „Mitgestaltungsmöglichkeiten“. Letzteres zeigt die Entwicklung, den traditionellen Loftgedanken auch auf den modernen Geschosswohnungsbau zu übertragen, die auch von verschiedenen Bauträgern bereits übernommen wurde.

Rund die Hälfte der Befragten sind an Wohnungen mit einer Fläche von 81 m² bis 110 m² interessiert. Für Wohnungen unter 50 m² besteht dagegen geringere Nachfrage.

Kaufentscheidende Prioritäten und unverzichtbare Wohnungseigenschaften

Die Kriterien „Bad mit Fenster“ und „energiesparende Bauweise“ hält eine große Mehrheit für absolut entscheidende Aspekte beim Eigentumserwerb. Mehr als zwei Drittel der Befragten sind auch dafür bereit mehr zu bezahlen. Da Neubauten naturgemäß wesentlich energieeffizienter als Altbauten sind, lässt dies auf ein hohes Potential für nachhaltigen, energieoptimierten Wohnungsbau schließen.

Auf einen privaten Freibereich – Balkon oder Terrasse – wollen 98,5 % nicht verzichten.

Nachfragegruppe 60+

Neben Familien, Paaren und Singles wurde die Nachfragegruppe 60+ vertieft untersucht. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der Bedeutung dieser Gruppe auf dem Wohnungsmarkt ist das Ergebnis auch für Nürnberg interessant.

Die Erhebung lieferte Hinweise darauf, dass von den befragten Kaufinteressenten für Geschosswohnungen und hier insbesondere von den über 60-jährigen ein Trend zur Rückkehr in die Stadt ausgeht. Ein hoher Anteil dieser Käufergruppe verfügt bereits über Wohneigentum in Form von Ein- oder Zweifamilienhäuser im Umland:

„Die Analyse der Standortwünsche zeigte, dass die älteren Befragten überproportional häufig nach einer Neubau-Geschosswohnung suchen: Rund 91 % der über 60-jährigen suchen eine Neubau-Geschosswohnung im Vergleich zu rund 70 % der übrigen Befragten. Beim Vergleich der gewünschten Lage zeigte sich, dass die Richtung der Neuorientierung im Alter eher der Stadtrand ist, also weder das Umland noch die Kernstadt.“

„Zusammenfassend können diese Ergebnisse im Sinn einer neuen Stadtorientierung (Re-Urbanisierung) von älteren Personen über 60 Jahre interpretiert werden, die ihre Ein- oder Zweifamilienhäuser verlassen und bevorzugt in den Geschosswohnungsneubau in Stadtrandlage investieren möchten.“

Neben der eingangs aufgezeigten Bedeutung der Innenentwicklung ist daher auch diese Nachfrage bei neuen Gebieten im Auge zu behalten.

Die vollständige Studie des Lehrstuhls für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft der TU München ist in der Broschüre „Wohnungsmarkt Bayern 2007“ der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt, München abgedruckt.

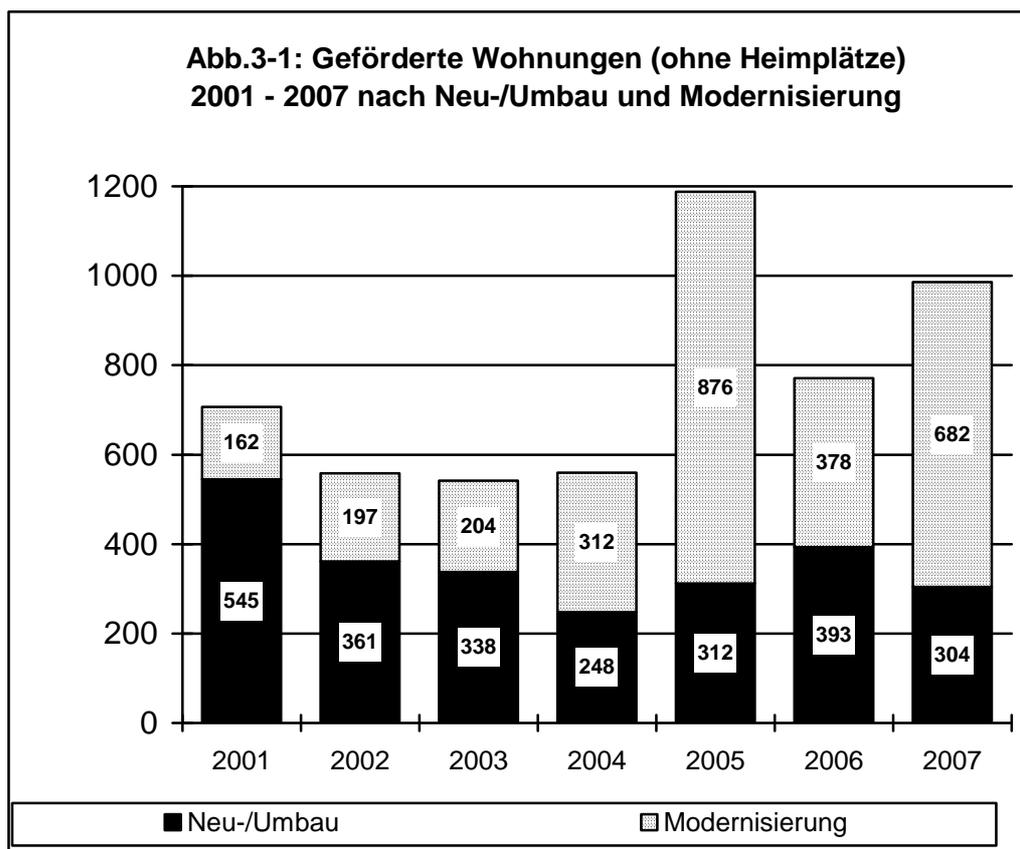
3 Wohnungsbauförderung

Im Berichtsjahr konnten der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 1073 Wohneinheiten (2006: 975) finanziell unterstützt werden. Mit 31,8 Mio. EUR sind 892 Mietwohnungen, 22 Eigentumswohnungen, 72 Familienheime sowie 87 Heimplätze gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe rund 65 Mio. Euro Gesamtbaukosten generiert.

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

Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Insgesamt		Mittelerinsatz in Mio. EUR	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Bayer. Wohnungsbauprogramm	297	210	15	16	34	61	346	287	18,1	11,1
Bayer. Zinsverbilligungsprogramm			21	21	68	67	89	88	5,7	5,0
Bayer. Modernisierungsprogramm	378	682					378	682	5,3	12,5
Eigentumsprogramm der Stadt			2	7	46	41	48	48	0,4	0,4
Städtische Wohnungsbaudarlehen									0,4	0,5
Städtische Wohnungsfürsorgemittel			-	-	1	1	1	1	0,01	0,01
Wohnungsfürsorgemittel d. Klinikums			-	-	2	2	2	2	0,03	0,04
Staatl. Förderung von Heimen							204	87	4,3	2,2
Förderergebnis ¹⁾	675	892	24	22	72	72	975	1073	34,24	31,75
geförderte Gesamtkosten in Mio. EUR	37,5	41,2	3,1	3,1	18,9	16,0	74,3	64,7	-	-

¹⁾ Die städtische Förderung und die Förderung im Bayerischen 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

Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
geförderte Wohnungen insgesamt	304	100,0
davon 2 Zimmer-Wohnungen	96	31,5
3 Zimmer-Wohnungen	116	38,2
4 Zimmer-Wohnungen	74	24,3
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	18	6,0

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 Erstvermietungsmiete in Nürnberg und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Mietern unterschiedlicher Einkommensstufen.

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

Wohnungstyp	mit Mietern der Einkommensgrenze <= Stufe 3 *	mit Mietern der Einkommensgrenze > Stufe 3 bis Stufe 5*
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

* Einkommensstufen nach WFB 2003, Anlage 1

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 Erstvermietungsmiete betrug im Berichtsjahr für Neubauwohnungen zwischen 7,20 und 7,50 EUR/m²/mtl., für umgebaute Wohnungen zwischen 6,75 und 7,00 EUR/m²/mtl., jeweils zuzüglich Betriebskosten. Bei behindertengerechten oder großen Wohnungen ist die Miete um 0,40 EUR/m²/mtl. reduziert. Der Mieter erhält als Zuschuss (Subjektförderung) je nach seinem Einkommen bis zu 2,75 EUR/m²/mtl.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 210 (2006: 297) Wohnungen mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf 8,9 Mio. EUR an staatlichen Geldern und 0,5 Mio. EUR städtischer Mittel, das sind durchschnittlich 44.800 EUR je Wohneinheit. Das Bauvolumen der geförderten Maßnahmen beträgt zusammengerechnet ca. 25,5 Mio EUR.

Größere Baumaßnahmen waren insbesondere der Umbau mit teilweiser Dachgeschossaufstockung von 96 Wohnungen an der Kollwitzstraße sowie der Um- und Neubau an der Dresdener Straße mit 41 Wohnungen im Rahmen des Modellvorhabens "WAL – Wohnen in allen Lebensphasen" der Obersten Baubehörde, beides Vorhaben der wbg Nürnberg Gruppe.

Rund 46 % der geförderten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar; bei 48 Wohnungen entsprechen zudem die Wohnungsgrundrisse den Anforderungen nach DIN 18025 Teil 2 - Barrierefreie Wohnungen, bei 2 Wohnungen den Anforderungen nach DIN 18025 Teil1 – Rollstuhlgerechte Wohnungen.

3.1.2 Förderung von Heimen

Die bisherige staatliche Investitionskostenförderung für den Neu- oder Umbau von vollstationären Altenpflegeheimen wurde mit Ablauf des Jahres 2006 eingestellt.

Im Oktober 2007 wurde ein neues Darlehensprogramm für die Modernisierung und den Ersatzneubau von stationären Altenpflegeeinrichtungen aufgelegt. Während die Modernisierung im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms gefördert wird, bietet die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Bayern Labo) für Ersatzneubauten Kapitalmarktdarlehen an, die mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für die Dauer von 10 Jahren zinsverbilligt werden.

Weitere Förderprogramme stehen zur Verfügung für

- den Neubau von Behindertenheimen
- den Neubau oder die Instandsetzung von Studentenwohnheimen.

Mit staatlichen Mitteln in Höhe von 2,2 Mio. EUR wurde der zweite Bauabschnitt des Studentenwohnheims am Leonhardspark mit weiteren 87 Wohnplätzen gefördert. Außerdem wurde eine weitere Instandsetzungsmaßnahme im Studentenwohnheim 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 war im Jahr 2007 mit 2,70 - 3,35 % zu verzinsen und mit 1,5 % zu tilgen. Da die Förderdarlehen durch Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) refinanziert werden, bestimmt sich die Höhe des Zinssatzes nach dem jeweils geltenden der entsprechenden KfW- Programme. Zusätzlich fällt ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag für die BayernLabo 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 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 1,35 - 1,95 % gewährt werden.

Im Jahr 2007 wurden für 682 Wohnungen Darlehen in Höhe von 12,5 Mio. EUR bewilligt. Durchschnittlich sind rund 18.000 Euro pro Wohnung aufgewendet worden. Ein deutlich höherer Beitrag als in den Vorjahren, der insbesondere auf die gestiegenen Anforderungen des Wärmeschutzes zurückzuführen ist.

Tab. 3-3: Bayerisches Modernisierungsprogramm Förderung von Maßnahmen in Mietwohnungen						
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Wohnungen	197	204	312	876	378	682
Darlehen in Mio. EUR	3,4	2,7	4,0	11,5	5,3	12,5
Baukosten in Mio. EUR	5,0	3,8	6,1	15,9	7,2	15,7

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 groß. Dies zeigt nicht nur die Nachfrage nach Informationsbroschüren, sondern auch die Zahl von 2.398 durchgeführten Beratungen in der eigens dafür eingerichteten Beratungsstelle.

3.2.1 Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die staatliche Förderung erfolgt mit einem Baudarlehen. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten. Für ein Ehepaar mit Kind lag diese beispielsweise bei einem Bruttojahreseinkommen von rund 53.000 EUR, dies entspricht der Einkommensstufe 5 nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2003. Die Darlehensbeträge bemessen sich nach dem Wohnungstyp und der sozialen Dringlichkeit und betragen für Neubaumaßnahmen:

Wohnungstyp	Einkommensgrenze		
	< = Stufe 1	< = Stufe 3	< = Stufe 5
2-Zimmer-Wohnung	30.400 EUR	22.400 EUR	15.800 EUR
3-Zimmer-Wohnung	39.500 EUR	29.200 EUR	20.600 EUR
4-Zimmer-Wohnung	48.400 EUR	35.900 EUR	25.300 EUR
5-Zimmer-Wohnung	55.000 EUR	40.700 EUR	28.700 EUR

Der Erwerb bestehenden Wohnraums wurde mit um 30 % verringerten Darlehensbeträgen gefördert.

Die Konditionen des Baudarlehens sind:

15 Jahre zinslos, danach 7 %

1 % Tilgung ab dem 6. Jahr

0,5 % laufender und 2 % einmaliger Verwaltungskostenbeitrag.

Mit 2,2 Mio. EUR staatlicher Mittel wurden 77 Eigentumsmaßnahmen gefördert (2006: 49); davon 61 Familienheime (2006: 34) und 16 Eigentumswohnungen (2006: 15).

3.2.2 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Jahr 2007 wurde das Programm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt fortgeführt, das den Neubau und den Bestandserwerb gleichermaßen berücksichtigt. Unterschiedliche Konditionen für Erst- und Zweiterwerb gibt es nicht. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurde ein zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von 3,20 – 4,30 % (abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins) angeboten, der um ca. 1 % unter dem marktüblichen Wert liegt. Soweit gleichzeitig ein Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Anspruch genommen wird, erhöht sich der jeweilige Zinssatz um 0,2 %-Punkte. Die Festschreibung gilt für 10 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins.

Die Einkommensgrenze nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) darf nicht überschritten werden.

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 88 Förderzusagen (2006: 89) erteilt, davon 67 Familienheime (2006: 68) und 21 (2006: 21) Eigentumswohnungen.

3.2.3 Städtisches Eigentumsprogramm

Um das Baukostengefälle zum Umland auszugleichen, erhalten seit 1999 junge Familien einen nach Einkommensgrenzen abgestuften Zuschuss von bis zu 9.000 EUR für den Bau oder Ersterwerb eines selbstgenutzten Eigenheims sowie für den Ersterwerb einer Familienwohnung. Ergänzt wird der Zuschuss durch eine "Kinderzulage" für das zweite und jedes weitere Kind in Höhe von je 2.000 EUR sowie eine "Öko-Zulage" für energetische Maßnahmen am geförderten Eigenheim von 500 oder 1.000 EUR.

Das Interesse bzw. die Nachfrage nach den Zuschussmitteln ist nach wie vor groß. Im Jahr 2007 konnten insgesamt 0,4 Mio. EUR für 48 Familienheime und -wohnungen bewilligt werden.

Die bewilligten Anträge zeigen folgendes Bild:

Bewilligte Anträge insgesamt	48	100 %
davon mit staatlicher Förderung,	35	73 %
mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	27	56 %
Zuschussempfänger der Einkommensgrenze		
<= Stufe 1*	17	35 %
<= Stufe 3*	19	40 %
<= Stufe 5*	12	25 %

* Einkommensstufen nach WFB 2003

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Entwicklung des "100 Häuser für 100 Familien" Programms seit dem Start im Jahr 1999:

Jahr	Mittelansatz in Tsd. EUR	Bewilligte Mittel in Tsd. EUR*	Anzahl der geförd. Objekte
1999	1.000	1.227	111
2000	1.000	1.022	83
2001	1.000	1.636	162
2002	880	1.500	156
2003	600	900	90
2004	200	500	43
2005	100	400	52
2006	300	400	48
2007	450	390	48

* Erhöhung der bewilligten Mittel gegenüber dem Mittelansatz durch Mittelumschichtung

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 2007 wurden 51.000 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 19 Zustimmungen für 289 Wohnungen erteilt (Vorjahr: 21 Zustimmungen für 500 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 63 Fällen für 327 Wohnungen (2006: 585) 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 2007 wurden keine Sozialwohnungen in Einzeleigentum umgewandelt.

3.4 Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

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

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

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 405 (2006: 434) 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 2007 wurde die Miete von 1078 Wohneinheiten geprüft, das sind 7,07 % des preisgebundenen Wohnungsbestandes. Bei 363 Wohnungen war die Miete zu hoch. Die Rückerstattungen beliefen sich auf 91.318 EUR.

3.5 Stadtentwicklung und Städtebauförderung

Über die Projekte der Stadtentwicklung und Städtebauförderung der Jahre 2005/2006 wurde in einer gesonderten Dokumentation berichtet. Die Maßnahme des Jahres 2007 werden zusammen mit denen aus 2008 wiederum als eigene Dokumentation aufbereitet.

Städtebauförderungsmittel wurden in vier Sanierungsgebieten, flankierend zur Wohnungsbauförderung, eingesetzt. Im Sanierungsgebiet Altstadt-Süd wurden 2007 die meisten Mittel bereitgestellt.

Für die Stadtteile St. Leonhard/Schweinau sind die vorbereitenden Untersuchungen begonnen worden, so dass ab 2008 ein neues Stadterneuerungsgebiet ausgewiesen werden kann.

Tab. 3-5: Mittelbewilligungen				
Sanierungsgebiet	2005 EUR	2006 EUR	2007 EUR	Insgesamt EUR
Gostenhof-Ost	113.500	0	0	6,0 Mio.
Gleißhammer/St. Peter	57.510	0	139.627	4,0 Mio.
Südstadt- Galgenhof/Steinbühl	82.000	351.800	113.700	8,4 Mio.
Altstadt-Süd	2.546.700	580.000	366.930	9,7 Mio.
Siedlung Nordostbahn- hof	748.070	1.202.570	190.693	4,1 Mio.
Kieselbergstraße	0	37.961	0	1,6 Mio.
St. Leonhard/ Schweinau	0	0	26.000	0,026 Mio.
Summe	3.547.780	2.172.331	836.950	33,8 Mio.

4 Wohnungsvermittlung und -beratung

4.1 Grundlagen

Die Bayerische Staatsregierung hat die Stadt Nürnberg nach Art. 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft. Nach der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts vom 08.05.2007 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 Art. 4 BayWoBindG mindestens fünf wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Dringlichkeit vorgeschlagen.

4.2 Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

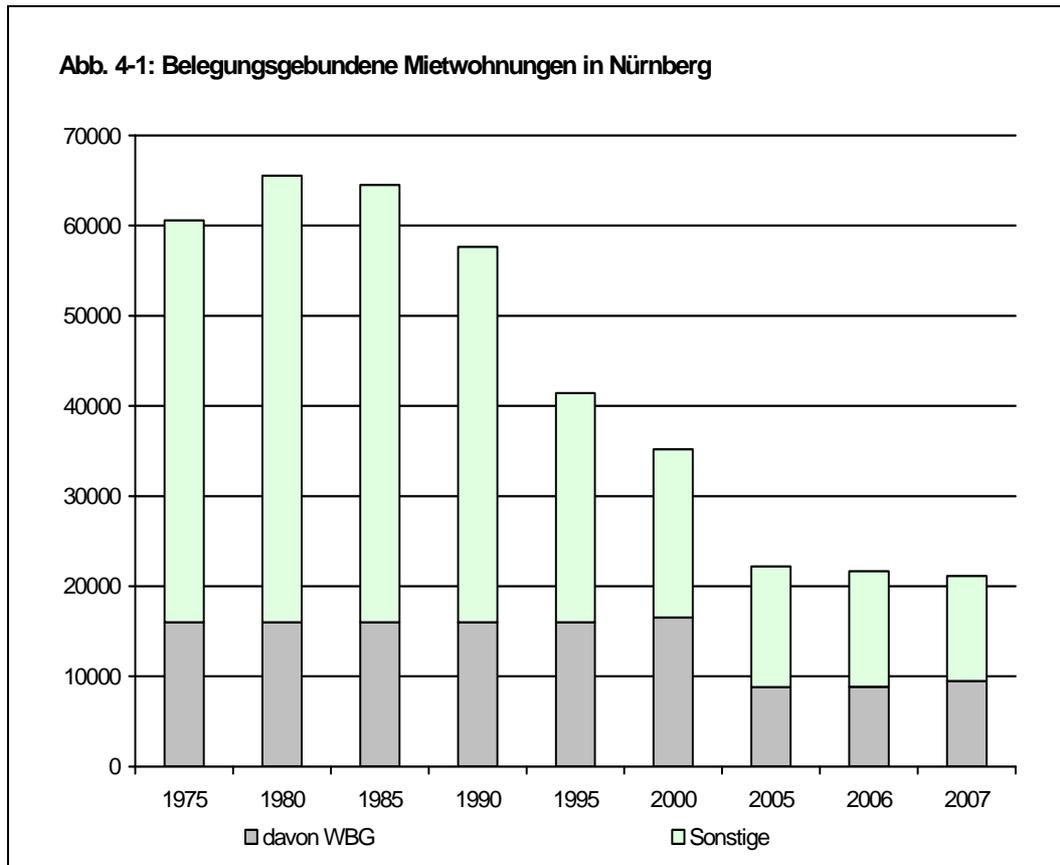
Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen ist 2007 gegenüber 2006 von 21.657 Wohneinheiten (WE) auf 21.103 WE (- 2,6 %) leicht zurückgegangen (vgl. Tab. 4-1).

Die 21.103 WE setzen sich zusammen aus:

15.246 Wohnungen des 1. Förderwegs
 986 Wohnungen des 3. Förderwegs,
 1.075 der Einkommensorientierten Förderung und
 3.029 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe (wbg)
 767 Belegungsrechte.

Tab. 4-1: Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980-2007

	Belegungsgebundene Mietwhg.		Wohnungssuchende HH		Zugänge	Vermittlungen		Anderweitige Erledigungen		Unversorgte Wohnungssuchende am 31.12.		
		% seit 1980		% seit 1980			in % v.Sp.4		in % v.Sp.4		in % v.Sp.4	% seit 1980
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1980	65.568	100	14.404	100	9.147	3.559	24,7	4.200	29,2	6.645	46,1	100
1985	64.491	98,4	14.541	101,0	9.855	5.174	35,6	4.937	34,0	4.430	30,5	66,7
1990	57.626	87,9	24.661	171,2	12.309	3.424	13,9	4.000	16,2	17.237	69,9	259,4
1995	41.415	63,2	17.563	121,9	8.556	3.236	18,4	5.442	31,0	8.885	50,6	133,7
2000	35.178	53,7	15.634	108,5	8.832	2.936	18,8	5.450	34,9	7.248	46,4	109,1
2005	22.195	33,9	17.673	122,7	7.309	2.229	12,6	6.161	34,9	9.283	52,5	139,7
2006	21.657	33,0	16.135	112,0	6.852	1.955	12,1	6.121	37,9	8.059	49,9	121,3
2007	21.103	32,2	14.098	97,9	6.039	1.731	12,3	4.841	34,3	7.526	53,4	113,3



2007 wurden weitere 113 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.

2007 wurde erstmals seit Einführung der EOF im Jahr 2001 die 1000er Marke überschritten. Insgesamt stehen nun 1.075 Wohnungen zur Verfügung. Davon sind 527 WE für Mieter innerhalb der Einkommensgrenze des Art. 4 BayWo-BindG (Sozialwohnungsberechtigung), 524 WE für Mieter, die diese Einkommensgrenze bis zu 30 % überschreiten und 24 WE für Mieter, die diese Einkommensgrenze bis zu 60 % überschreiten, vorbehalten.

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 1.909.736 EUR (2006: 1.442.345 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

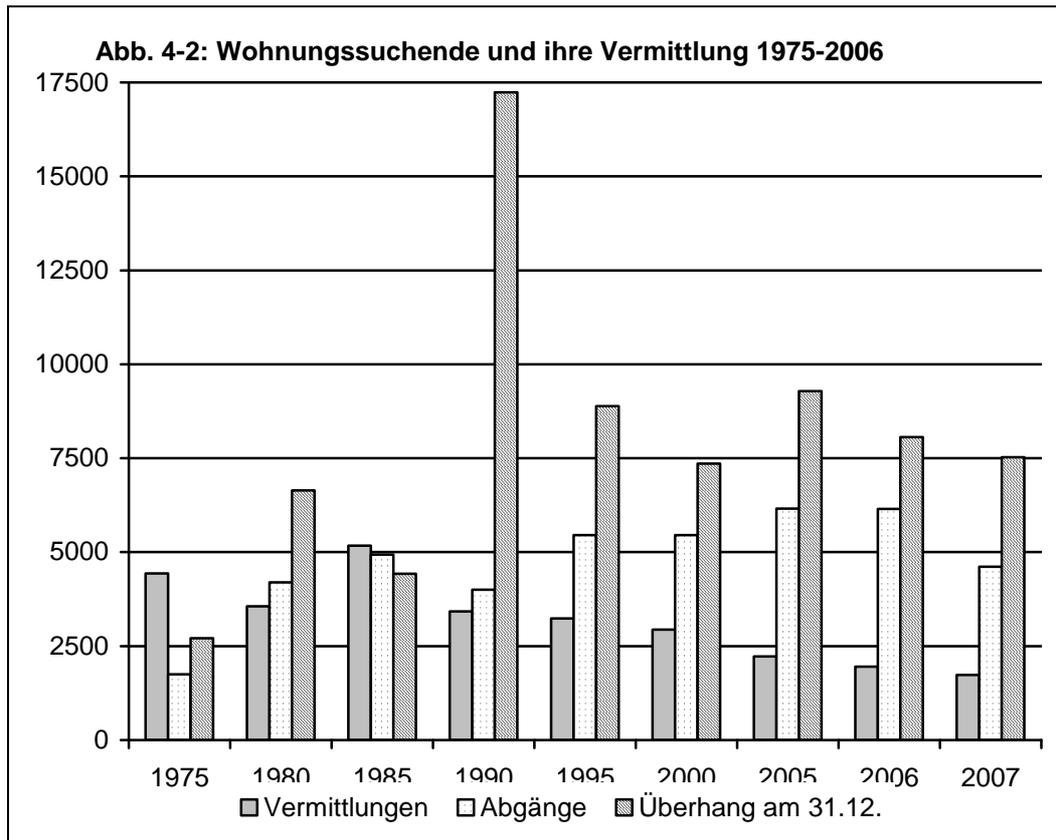
4.3.1 Vormerkungen und Vermittlungen

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 2006 sind 8.059 unerledigte Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 6.039 Neuanträgen – also insgesamt 14.098 Anträgen - zu bearbeiten waren (vgl. Tab. 4.1). Daneben wurden rund 69.000 (Vorjahr: 73.000) Anfragen beantwortet.

Die Vermittlung von 1.731 Haushalten (12,3 % der Anträge) liegt unter dem Vorjahresergebnis (2006: 1.955).

2007 sank die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte gegenüber dem Vorjahr. 7.526 laufende Anträge am Jahresende bedeuten einen Rückgang von 6,6 % gegenüber dem Vorjahresergebnis (2006: 8.059).



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 Art. 4 BayWoBindG i.V.m. Art. 14 BayWoFG gilt die Vormerkdauer jeweils für ein Jahr. Von den vorgemerkten Haushalten sind 38,9 % „sehr dringlich“, 23,9 % „dringlich“ und 37,2 % „normal“.

Für die Wohnungsvermittlung wurden Gebühren in Höhe von 50.444 EUR erhoben (2006: 63.228 EUR).

4.3.2 Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Vergleicht man die vorgemerkten Personenkreise und ihre Vermittlung in Tab. 4-2, so erkennt man, dass die Ausländer weiterhin mit 27,3 % die größte Einzelgruppe der Wohnungssuchenden stellen (2006: 28,3 %). Von den 3.843 vorgemerkten ausländischen Haushalten konnten nur 8,2 % vermittelt werden (2006: 8,5 %). 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.

Tab. 4-2: Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen *									
Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2006	2007	+/-	2006	2007	+/-	2006	2007	+/-
Obdachlose ¹	110	617 ¹	+507 ¹	11	46 ¹	+35	10,0	7,5	-2,5
Aussiedler	486	182	-304	81	56	-25	16,7	30,8	+14,1
Schwerbehinderte	1.831	1.746	-85	211	213	+2	11,5	12,2	+0,7
Kinderreiche	974	926	-48	123	95	-28	12,6	10,3	-2,3
Junge Familien	1.820	1.503	-317	324	248	-76	17,8	16,5	-1,3
Alte Menschen	1.762	1.672	-100	250	240	-10	14,2	14,4	+0,2
Alleinerziehende	2.491	2.235	-256	312	314	+2	12,5	14,0	+1,5
Schwangere	735	666	-69	186	147	-39	25,3	22,1	-3,2
Deutsch/Ausländer	2.204	1.979	-225	342	293	-49	15,5	14,8	-0,7
Ausländer	4.562	3.843	-719	389	315	-74	8,5	8,2	-0,3
Rollstuhlfahrer	118	111	-7	29	17	-12	24,6	15,3	-9,3

* Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt / durchschnittl. Vermittlungserfolg 12,3 %
¹ durch neue Begriffsbestimmung entsprechend der Definition des Sozialamtes nicht vergleichbar mit Vorjahr

Zur Zeit stehen 1.255 barrierefreie Wohnungen zur Verfügung, die zum großen Teil für alte Menschen und Behinderte bestimmt sind, die zu den im BayWo-BindG besonders hervorgehobenen Wohnungssuchenden gehören.

Tab. 4-3: Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer										
	2003		2004		2005		2006		2007	
	abs.	%								
Türkei	1.404	22,0	1.206	20,7	995	19,2	816	17,9	652	17,0
Europäische Union	663	10,4	586	10,1	750	14,5	669	14,7	673	17,5
Osteuropa	2.661	41,7	2.580	44,3	2.194	42,3	2.025	44,4	1.604	41,7
Vorderer Orient	719	11,3	532	9,1	378	7,3	299	6,6	252	6,6
Sonst. Asien	514	8,0	486	8,4	407	7,8	378	8,3	317	8,2
Afrika	341	5,3	322	5,5	308	5,9	284	6,2	284	7,4
Sonstige	86	1,3	110	1,9	154	3,0	91	1,9	61	1,6
Ausland insgesamt	6.388	100,0	5.822	100,0	5.186	100,0	4.562	100,0	3.843	100,0

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden hat die Zahl der Wohnungssuchenden aus Osteuropa mit 41,7 % (2006: 44,4 %) leicht abgenommen. Sie stellen aber weiter den größten Anteil, gefolgt von den Länder der EU, deren Zahl mit zusammen 17,5 % weiter steigend ist (2006: 14,7 %) und mit kontinuierlich rückläufiger Tendenz den türkischen Haushalten mit 17,0 % (2006: 17,9 %).

Tab. 4-4: Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe *										
	2003		2004		2005		2006		2007	
	abs.	%								
1 Raum	1.699	5,6	1.327	5,7	1.138	5,1	1.062	4,9	984	4,7
2 Räume	10.524	34,6	8.102	34,5	7.678	34,6	7.676	35,4	7.501	35,5
3 Räume	14.081	46,4	10.825	46,1	10.353	46,7	9.989	46,1	9.637	45,7
4 Räume	3.797	12,5	3.005	12,8	2.846	12,8	2.746	12,7	2.794	13,2
5 u. mehr Räume	275	0,9	206	0,9	180	0,8	184	0,9	187	0,9
Insgesamt	30.376	100,0	23.465	100,0	22.195	100,0	21.657	100,0	21.103	100,0

* inkl. Räume < 10 m² (Jahre 2003 – 2006 wurden entsprechend angepasst)

Tab. 4-5: Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe										
	2003		2004		2005		2006		2007	
	abs.	%								
1 Person	8.367	43,3	8.428	44,0	7.810	44,2	7.190	44,6	6.395	45,4
2 Personen	4.537	23,5	4.690	24,5	4.380	24,8	3.932	24,4	3.374	23,9
3 Personen	3.150	16,3	3.014	15,8	2.794	15,8	2.553	15,8	2.133	15,1
4 Personen	2.138	11,1	2.015	10,5	1.769	10,0	1.604	9,9	1.372	9,7
5 u. m. Personen	1.127	5,8	998	5,2	920	5,2	856	5,3	824	5,9
Insgesamt	19.319	100,0	19.145	100,0	17.673	100,0	16.135	100,0	14.098	100,0

Die Tabellen 4-4 und 4-5 zeigen die Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung: 2.196 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.981 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2007 lediglich 107 entsprechende Wohnungen freigemeldet.

56,1 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (2006: 54,3 %).

Schwer vermittelbare Personengruppen und sehr dringende Fälle werden besonders betreut. So konnten 2007 durch entsprechende Verhandlungen mit Vermietern 227 Haushalte direkt vermittelt werden. Durch gezielte Vermittlung wurden auch 41 Haushalte, die in größeren Sozialwohnungen wohnten, in kleinere, der jeweiligen Haushaltsgröße angemessene Wohnungen eingemietet.

Tab. 4-6: Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte										
	2003		2004		2005		2006		2007	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	3.544	31,0	2.960	28,5	2.760	29,7	2.594	32,2	2.271	30,2
7 bis 12 Monate	3.391	29,7	2.941	28,4	2.552	27,5	2.413	30,0	2.148	28,5
13 bis 18 Monate	1.775	15,5	1.492	14,4	1.237	13,3	744	9,2	920	12,2
19 u. m. Monate	2.705	23,7	2.971	28,7	2.734	29,5	2.308	28,6	2.187	29,1
Insgesamt	11.415	100,0	10.364	100,0	9.283	100,0	8.059	100,0	7.526	100,0

Betrachtet man die Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte, so stellt man fest, dass die Zahl 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 BayWoBindG durch das Amt für Wohnen und Stadterneuerung sicherzustellen. Die Wohnungsdatei wird deshalb laufend mit den Anmeldungen beim Einwohneramt abgeglichen. Im Jahr 2007 wurden 1.529 An- bzw. Ummeldungen überprüft (Vorjahr: 1.768). In 516 Fällen mussten weitere Ermittlungen durchgeführt werden.

Von der nach Art. 6 BayWoBindG i.V.m. Art. 18 BayWoFG möglichen Freistellung von der Wohnungsbindung wird in Nürnberg weiterhin nur zurückhaltend Gebrauch gemacht. Lediglich 2,6 % (539 WE) sind derzeit Haushalten überlassen, die die Voraussetzungen für den Bezug einer geförderten Wohnung nicht erfüllen. Die Einnahmen für die Freistellungen betragen 2007 45.848 EUR.

4.4 Fehlbelegungsabgabe

Seit 1982 wurde in Nürnberg durch das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) eine Ausgleichszahlung - im allgemeinen Sprachgebrauch als Fehlbelegungsabgabe bezeichnet - erhoben. Sie betrug bei Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 55 % 0,50 EUR/m² Wohnfläche und stieg bis 3,50 EUR/m² Wohnfläche, wenn die Einkommensgrenze um 140 % und mehr überschritten wurde.

Im April 2007 wurde vom Bayerischen Landtag mit dem Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen beschlossen, dass die Fehlbelegungsabgabe zum 31.12.2007 abgeschafft wird. Die Fehlbelegungsabgabe hatte zuletzt deutlich an Bedeutung verloren und sich zunehmend ein wachsendes Missverhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und Aufkommen ergeben.

Ende 2007 waren insgesamt noch 1.260 Mieter (Vorjahr: 1.331) zahlungspflichtig. Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe betragen im Berichtsjahr nur noch rund 0,5 Mio. EUR (Vorjahr: 0,6 Mio. EUR).

Vom Beginn bis zur Abschaffung betragen die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe in Nürnberg insgesamt rund 57 Mio. EUR. Der Spitzenwert wurde im Jahr 1991 mit Einnahmen von 4,5 Mio. EUR bei fast 9.000 zahlungspflichtigen Mietern erreicht. Die Mittel wurden zweckgebunden wieder zu Gunsten der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt. Damit sind in Nürnberg insgesamt rund 900 neue Wohnungen gefördert worden.

4.5 Wohnungsberatung

Im Stadtgebiet Nürnberg gibt es rund 268 000 Wohnungen, die überwiegend von Mieterhaushalten bewohnt werden. Etwa jeder dritte Haushalt 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 zulässigen Miethöhe. Für die Auskünfte stehen aktuelle Bürgerinformationen zur Eigenbedarfskündigung und zur Modernisierung bereit.

2007 wurden in 2.616 Fällen Auskünfte gegeben (Vorjahr: 2.723). Auf Fragen im Zusammenhang mit der Beseitigung unzureichender Wohnverhältnisse entfielen 341 Anfragen (Vorjahr: 352). Zu Mieterhöhungen nach Mietenspiegel und Vergleichswohnungen sowie auf Modernisierungen kamen 498 Anfragen (Vorjahr: 405). 1.777 Bürger (Vorjahr: 1.966) 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 2007 repräsentativ ausgewählte Haushalte über ihre Wohn- und Lebensverhältnisse in der Stadt befragt worden. Das Ergebnis dieser Befragung bildet die Grundlage für den neuen Mietenspiegel 2008, der im Sommer vorliegen soll.

4.5.3 Mietpreisüberwachung

Die Überwachung der Mietpreise erfolgt auf der Grundlage des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) 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.

2007 wurden 21 Mietverhältnisse überprüft (Vorjahr: 40); davon 3 Fälle aufgrund von Hinweisen anderer städtischen Dienststellen (z.B. Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt). 18 Prüfungen fanden auf Veranlassung von Mietern statt. Es wurden keine Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet.

4.6 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Eine Bescheinigung nach § 7 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) 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 in sich abgeschlossen ist.

In den Jahren 1992 - 2006 sind 5.327 Bescheinigungen für 36.430 Wohnungen ausgestellt worden. 2007 folgten weitere 274 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.951 Wohneinheiten. Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt.

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.

Berechnet wird Wohngeld entsprechend den wohngeldrechtlichen Bestimmungen nach den jeweiligen Miet- und Einkommensverhältnissen sowie der Haushaltsgröße 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 Berichtszeitraum wurden - wie auch im Vorjahr - die Wohngeldanträge von Heimbewohnern für die Jahre 2001 bis 2004 überprüft. 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. Die Bearbeitung konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden, wobei neben den Neuberechnungen in den überwiegenden Fällen zusätzlich eine Zinsberechnung durchgeführt werden musste.

Der Verwaltungs- und Bearbeitungsaufwand für die Wohngeldfälle ist nach wie vor relativ hoch. Dies ist unter anderem auf zahlreiche Probeberechnungen, dem Wegfall des Wohngelds bei Bezug einer Transferleistung, sowie einen insgesamt höheren Schwierigkeitsgrad bei der Bearbeitung der verbliebenen Fälle (z.B. Selbständige, Einkommen unter dem Existenzminimum) zurückzuführen. Auch wird den Forderungen des Bayerischen Obersten Rechnungshofes und des staatlichen Rechnungsprüfungsamtes zur umfangreichen Überprüfung des Einzelfalles Rechnung getragen.

5.2 Ergebnis

Das Wohngeldaufkommen hat sich mit rund 5,4 Mio. EUR (2006: 8,3 Mio. EUR) um insgesamt 34,1 % verringert. Allerdings beinhaltete 2006 den Betrag von 2,6 Mio. EUR, der aufgrund der rückwirkenden Neuberechnungen von Heimfällen bewilligt wurde, während 2007 nur noch 0,6 Mio. EUR anfielen. Ohne diese Nachzahlungen für Heimfälle hätte sich das jährliche Aufkommen um 14,8 % verringert.

Tab. 5-1: Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. EUR)					
	2003	2004	2005	2006 ¹⁾	2007 ¹⁾
Mietzuschuss	17.686	21.126	6.916	7.870	5.127
Lastenzuschuss	592	609	426	385	316
Gesamt	18.278	21.735	7.342	8.255	5.443
zum Vorjahr in %	+33,0	+18,9	-66,2	+12,4	-34,1
1) inkl. rückwirkende Zahlungen für Heimbewohner aufgrund des Neunten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldgesetzes vom 07.07.2005 (2006: 2.597; 2007: 625)					

Die Zahl der Anträge ist mit 9.473 gegenüber dem Vorjahr nochmals zurückgegangen und zwar um 7,4 % (vgl. Tab. 5-2). Mit einer Bearbeitungszeit von durchschnittlich zwei Wochen wird die Forderung des Bayerischen Staatsministerium des Innern nach einer zeitnahen Bearbeitung der Wohngeldanträge erfüllt.

Tab. 5-2: Anträge auf Wohngeld					
	2003	2004	2005	2006	2007
Anträge Mietzuschuss	24.729	28.199	12.432	9.676	8.938
Anträge Lastenzuschuss	794	832	646	558	535
Anträge gesamt	25.523	29.031	13.078	10.234	9.473

Tab. 5-3: Entscheidungen über Wohngeld ¹⁾					
	2003	2004	2005	2006	2007
Bewilligungen Mietzuschuss	20.252	23.754	9.884	11.201	7.168
Bewilligungen Lastenzuschuss	611	606	436	430	387
Bewilligungen gesamt	20.863	24.360	10.320	11.631	7.555
Ablehnungen Mietzuschuss	7.227	8.124	5.104	3.572	3.457
Ablehnungen Lastenzuschuss	249	300	227	179	188
Ablehnungen gesamt	7.476	8.424	5.331	3.751	3.645
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 4.523 auf 3.810 (vgl. Tab. 5-4).

Von den 535 Antragstellern auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 185 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten (vgl. Tab. 5-4), das sind 4,9 % aller Bezieher von Wohngeld.

Tab. 5-4: Empfänger von Wohngeld					
am 31.12.	2003	2004	2005	2006	2007
Mietzuschuss	12.260	14.763	5.004	4.282	3.625
Lastenzuschuss	400	423	263	241	185
Gesamt	12.660	15.186	5.267	4.523	3.810
zum Vorjahr in %	+22,0	+20,0	- 65,3	-14,1	-15,8

Bei den 883 ausländischen Wohngeldempfängern (23,2 % aller Empfänger von Wohngeld) stellen türkische Haushalte die größte Gruppe mit einem Anteil von rund 23 % (200 Empfänger). Danach folgen mit einem Anteil von rund 17 % (154 Empfänger) Personen aus Ländern der ehemaligen Sowjetunion.

Mit einem Anteil von 44,7 % stellten die Rentner (2006: 41,0 %) die größte Empfängergruppe, knapp gefolgt von den Erwerbstätigen mit 39,3 % (2005: 41,5 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, die Arbeitslosengeld I erhalten, verminderte sich auf 6,6 % (2005: 8,0 %).

Tab. 5-5: Erwerbstätigkeit und Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger						
Spalten in %	Haushaltsgröße					Gesamt
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥ 5 Pers.	
Selbständige	1,6	5,4	5,2	4,6	4,0	3,1
Beamte	0,4		0,3	0,5		0,3
Angestellte	5,5	18,9	27,5	14,2	13,8	11,4
Arbeiter	4,6	14,4	41,1	65,3	70,0	24,5
Rentner/Pensionäre	72,3	37,7	6,5	3,4	1,6	44,7
Studenten	5,6	7,7	3,1	0,7	0,3	4,4
Sonst. Nichterwerbst.	4,1	6,2	8,3	6,4	3,8	5,0
Arbeitslose	5,9	9,7	8,0	4,9	6,5	6,6
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik						

2007 wurden 10 Klagen von Wohngeldempfängern gegen die Stadt Nürnberg zum Verwaltungsgericht erhoben, von denen eine abgewiesen wurde. In 15 Fällen wurde das Verfahren eingestellt, nachdem aufgrund einer Stellungnahme des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung die Klage zurückgenommen wurde. Hierbei handelt es sich zum Teil um Klagen aus Vorjahren, die im Berichtsjahr vom Verwaltungsgericht entschieden wurden. Derzeit sind noch sechs Verfahren anhängig. In zwei Fällen wurde Beschwerde beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingelegt, dessen Entscheidung noch aussteht.

Das im Regierungsbezirk Mittelfranken seit dem 01.07.2004 laufende Pilotprojekt zur probeweisen Abschaffung des Widerspruchsverfahrens lief zum 30.06.2007 aus. Ab dem 01.07.2007 steht es dem Bürger im Rahmen des sog. fakultativen Widerspruchsverfahrens frei, wahlweise Widerspruch einzulegen oder unmittelbar Klage beim Verwaltungsgericht zu erheben. Dies hatte eine Reduzierung der Klagefälle beim Verwaltungsgericht bei gleichzeitigem Ansteigen der eingelegten Widersprüche im Laufe des Berichtsjahrs zur Folge.

So gingen insgesamt 72 Widersprüche ein, hiervon wurde 37 stattgegeben, darunter 14 Fälle bei denen fehlende Unterlagen nachgereicht wurden. In 33 Fällen wurde der Rechtsbehelf nach Klärung des Sachverhaltes durch das Amt für Wohnen und Stadterneuerung vom Widerspruchsführer zurückgezogen.

Der Regierung von Mittelfranken wurden zur rechtsaufsichtlichen Prüfung vier Fälle vorgelegt.

Aufgrund von grob fahrlässigen oder vorsätzlich falschen Angaben der Antragsteller wurden im Jahr 2007 alleine rund 200.000 EUR von Antragstellern zurückgefordert, bei denen die Wohngeldstelle festgestellt hat, dass Nebeneinkommen verschwiegen wurden. Die Bearbeitung dieser Fälle mit teilweise umfangreichen Ermittlungen, Anhörungen, Aufhebungs- und Rückforderungsbescheiden ist allerdings äußerst zeitintensiv.

Bei der Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth wurde in 26 dieser Fälle Strafanzeige wegen Betrugs gestellt, 9 Verfahren sind mittlerweile rechtskräftig abgeschlossen, in der Regel erfolgte die Verhängung einer Geldstrafe.



**SCHÖN UND GUT – SICHER UND GÜNSTIG
WOHNEN**

Wir sind das „**Werk**“ für Mietwohnungen
in der Metropolregion Nürnberg

SIEDLUNGSWERK NÜRNBERG

www.swnuernberg.de

SW Nürnberg

Siedlungswerk Nürnberg
GmbH
Heroldsberger Weg 8
90411 Nürnberg

Telefon 0911 952 12-0
Telefax 0911 952 12-41