

# Nürnberg

## Wohnungsbericht 2008

WIRTSCHAFTSREFERAT

Geschäftsbereich Wohnen und Stadterneuerung



**Herausgeber:**

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

e-mail: [ws@stadt.nuernberg.de](mailto:ws@stadt.nuernberg.de)

Der Wohnungsbericht ist auch im Internet unter:  
[www.wohnen.nuernberg.de/allgemein/publikationen.html](http://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:**

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

**Herstellung:**

WfB der Stadt Nürnberg gGmbH  
Juli 2009  
Auflage: 400  
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

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

Der Wohnungsbau und die Wohnungsversorgung bilden seit jeher einen Schwerpunkt in der Nürnberger Kommunalpolitik. Diese muss sich in den kommenden Jahren jedoch auf einen spürbaren Wandel auf den Wohnungsmärkten einstellen. Die absehbare demographische Entwicklung stellt an die Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik neue, differenziertere Anforderungen. Stand bisher die Quantität im Focus, so muss künftig die Qualität noch stärker thematisiert werden. Eine zentrale Frage für die Stadtentwicklung wird sein: Wer will wo und wie in der Zukunft in unserer Stadt wohnen? Vor diesem Hintergrund stehen die kommunale Bauland- und Förderpolitik vor einer großen Herausforderung.



Der Wohnungsbericht 2008 aus dem Geschäftsbereich Wohnen des Wirtschaftsreferates gibt hierzu als Basisinformation einen umfassenden Abriss über die aktuelle Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt sowie Zahlen und Daten zu den wichtigsten kommunalen Aktivitäten in den verschiedenen wohnungspolitischen Handlungsfeldern.

Beim Rückblick auf das Jahr 2008 registriere ich dabei durchaus mit gewisser Genugtuung, dass es uns - gemeinsam mit dem Freistaat Bayern und der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt - wiederum gelungen ist, ein beachtliches Förderprogramm auf die Beine zu stellen: Trotz schwieriger werdender Rahmenbedingungen wurden rund 38,4 Millionen Euro in den Wohnungsneubau, in Modernisierungen und die Verbesserung des Wohnumfeldes investiert. Damit konnte ein wichtiger Beitrag für das Wohnen in der Frankenmetropole und den Erhalt der Arbeitsplätze im Baugewerbe geleistet werden.

Die weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung im Kern der Europäischen Metropolregion Nürnberg macht auch in den kommenden Jahren eine konstruktive und zielgerichtete Zusammenarbeit aller am Wohnungsmarkt interessierten Akteure erforderlich. Nur so kann die Stadt ihr mögliches Wachstumspotential wirklich ausschöpfen.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roland Fleck', with a stylized flourish at the end.

Dr. Roland Fleck  
*Berufsmäßiger Stadtrat  
und Wirtschaftsreferent*

*Inhalt*

<b>1</b>	<b>AUF EINEN BLICK 2006 – 2008 .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>WOHNEN IN NÜRNBERG .....</b>	<b>6</b>
2.1	EINWOHNER – HAUSHALTSENTWICKLUNG .....	6
2.2	BAUTÄTIGKEIT .....	7
2.3	IMMOBILIENMARKT .....	11
2.4	MIETPREISENTWICKLUNG .....	13
2.5	WOHNTRENDS 2020 .....	15
<b>3</b>	<b>WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG .....</b>	<b>18</b>
3.1	MIETWOHNUNGSBAUFÖRDERUNG .....	19
3.2	EIGENTUMSFÖRDERUNG .....	22
3.3	ANPASSUNG VON WOHNRAUM FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG .....	24
3.4	SCHALLSCHUTZFENSTERPROGRAMM .....	24
3.5	VERWALTUNG VON GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN .....	25
3.6	MIETPREISBERATUNG UND MIETPREISPRÜFUNG IM ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU .....	26
3.7	STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAUFÖRDERUNG .....	26
<b>4</b>	<b>WOHNUNGSVERMITTLUNG UND -BERATUNG .....</b>	<b>28</b>
4.1	GRUNDLAGEN .....	28
4.2	ENTWICKLUNG DES GEBUNDENEN WOHNUNGSBESTANDES .....	28
4.3	WOHNUNGSVERMITTLUNG .....	30
4.4	WOHNUNGSBERATUNG .....	34
4.5	ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN .....	35
<b>5.</b>	<b>WOHNGELD .....</b>	<b>36</b>
5.1	WOHNGELDNAVELLE 2009/GRUNDLAGEN .....	36
5.2	ERGEBNIS 2008 .....	37

## 1 Auf einen Blick 2006 – 2008

Daten zum 31.12.	2006	2007	2008
Einwohner	500.855	503.110	502.815
Haushalte	<sup>1)</sup> 259.852	<sup>1)</sup> 261.088	<sup>1)</sup> 260.250
Wohnungen (WE)	266.366	267.342	268.381
davon belegungsgebundene Wohnungen	21.657	21.103	20.600
Anteil in %	8,1	7,9	7,7
Wohnungen 1. Förderweg	16.178	15.246	14.398
Wohnungen 3. Förderweg	1.055	986	985
Einkommensorientierte Förderung (EOF)	962	1.075	1.410
Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	2.684	3.029	3.040
Belegungsrechte	778	767	767
Fertiggestellte Wohnungen	<sup>2)</sup> 1.866	1.396	1.113
Fertiggestellte geförderte Wohnungen	150	260	333
Genehmigte Wohnungen	<sup>2)</sup> 2.716	1.776	837
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	8.059	7.526	7.689
Vermittelte Haushalte	1.955	1.731	1.805
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. EUR)	1,5	1,9	2,2
Wohngeld (Mio. EUR)	8,3	5,4	4,4
Wohngeldanträge	10.234	9.473	10.117
Geförderte Mietwohnungen	297	210	59
Geförderte Heimplätze	204	87	30
Geförderte Eigentumswohnungen	24	22	49
Geförderte Familienheime	72	72	126
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	378	682	1.047
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. EUR)	34,2	31,8	35,9
Städtebau-, u. Wohnumfeldförderung (Mio. EUR)	2,2	0,8	2,5
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	51	52	51
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (EUR)	61.391	91.318	172.079
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.081	1.951	963
Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	96	94	94
davon Teilzeit	26	26	27

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

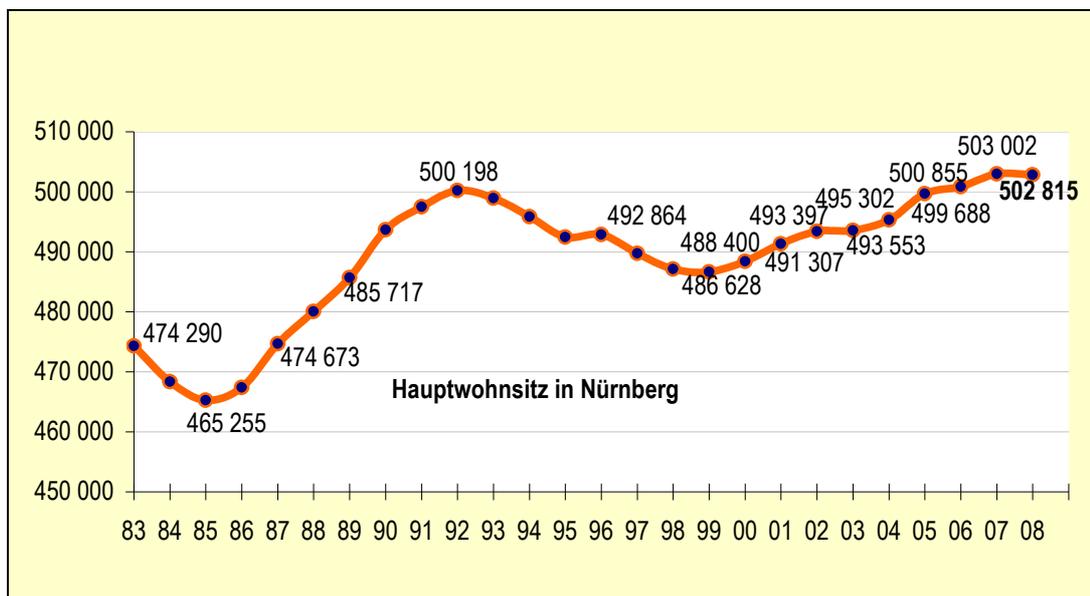
1) Niedrigere Werte aufgrund verbessertem statistischen Generierungsverfahren rückwirkend bis 2002

2) Erhöhte Werte bedingt durch statistische Registerbereinigungen

## 2 Wohnen in Nürnberg

### 2.1 Einwohner – Haushaltsentwicklung

Nach acht Jahren kontinuierlichen Bevölkerungswachstums ist erstmals wieder ein leichter Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Die vorläufige Fortschreibung für Nürnberg weist eine amtliche Einwohnerzahl von 502.815 aus, gegenüber 2007 ein leichtes Minus von 295 Einwohnern (-0,1%). Die Entwicklung der Einwohnerzahl Nürnbergs befindet sich damit im Bereich der oberen (optimistischen) Variante, die seit dem Jahr 1998 der Flächennutzungsplanung zugrunde liegt.



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik

Der leichte Rückgang betraf ausschließlich die nichtdeutsche Bevölkerung. Der seit Jahren zu beobachtende Trend, dass mehr Einwohner ins Ausland wegziehen als von dort zuziehen, hat sich im Jahr 2008 verstärkt fortgesetzt.

Die Zahl der Deutschen nahm, wenn auch in abgeschwächter Form, weiter zu. Dies ist erneut den positiven Wanderungsbilanzen gegenüber dem übrigen Bayern sowie den übrigen Bundesländern zu verdanken. Hinzu kommt das im Vergleich zu früheren Jahren immer noch niedrige Niveau der Umlandwanderung.

Zwar ist nach wie vor die Wanderungsbilanz gegenüber der Region Mittelfranken besonders bei Familien mit Kindern negativ, ihr stehen jedoch hohe Wanderungsgewinne bei jungen Erwachsenen gegenüber, die zwecks Ausbildung, Studium oder aus beruflichen Gründen nach Nürnberg ziehen. Hier zeigt sich deutlich, dass die Europäische Metropolregion Nürnberg und ihr Zentrum strukturell gut aufgestellt sind und der Arbeitsmarkt auch für Fachkräfte aus anderen Regionen attraktiv ist.

Nach der Bevölkerungsprognose 2005 des Amtes für Stadtforschung und Statistik werden sich bis zum Jahr 2020 die stark besetzten Altersjahrgänge der 25- bis unter 45-jährigen in die Gruppe der 45- bis unter 60-jährigen verschieben. Damit ist ein Defizit an jungen Haushalten zu erwarten, die für eine Familiengründung mit Kindern vorrangig in Frage kommen.

Vor dem Hintergrund beider Entwicklungen, der Wanderungsgewinne bei jungen Erwachsenen und der Demographie, ist auch künftig die kommunale Wohnungspolitik gefordert, das Wohnungsangebot für junge Familien und junge Haushalte vor der Familiengründung zu verbessern und die Wohneigentumsbildung zu unterstützen. Nur mit dieser Strategie kann eine verstärkte Abwanderung ins Umland vermieden, Nürnberg für eine Zuwanderung interessant gemacht und der Überalterung der Stadt entgegen gesteuert werden.

Bei allen diesen Überlegungen muss natürlich auch der wachsende Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum im Auge behalten werden. Das Wohnen 65+ wird künftig ein Viertel des gesamten Wohnungsmarktes ausmachen. Selbstbestimmt Wohnen im Alter, integrative und barrierefreie Wohnkonzepte, Servicewohnen für Ältere sowie generationenübergreifendes Wohnen in der Nachbarschaft sind Themen, die angesichts steigender Lebenserwartung und einer längeren Selbstständigkeit älterer Menschen immer aktueller werden. Auf die daraus resultierenden veränderten Bedürfnisse müssen sich Investoren, Bauherren und Vermieter sowie die kommunale Förderpolitik einstellen und entsprechende Angebote bereit stellen.

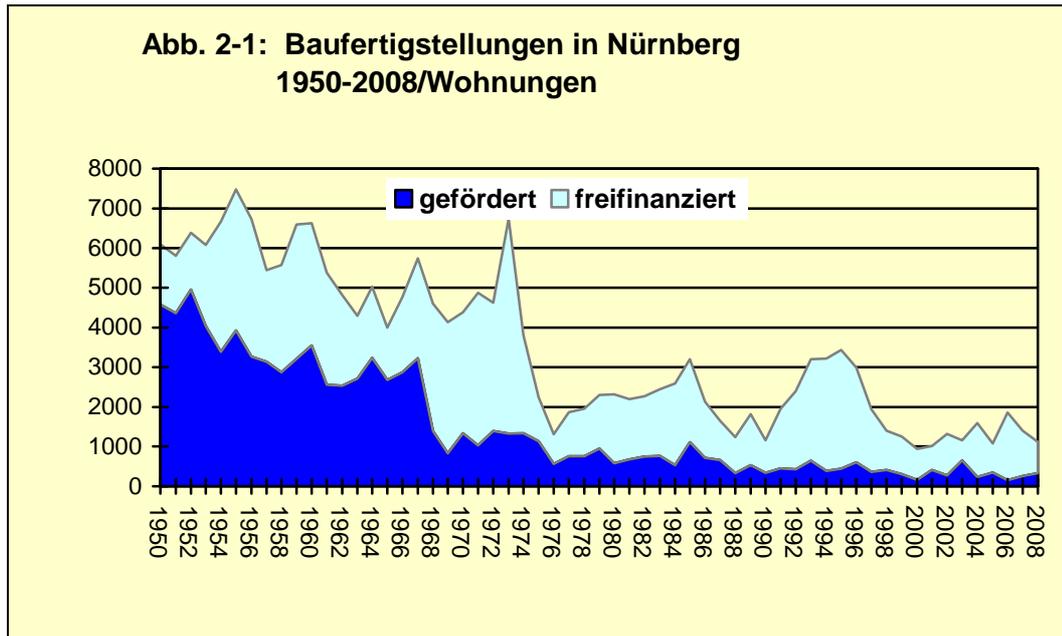
Die Zahl der Haushalte hat sich gegenüber dem Vorjahr (261.088) auf 260.250 verringert. Sie lag damit um rund 8.150 unter der Wohnungszahl von 268.381. Die allgemein als Merkmal für einen funktionstüchtigen Wohnungsmarkt erachtete Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent wird somit an der oberen Grenze erreicht. Aufgrund eines verbesserten statistischen Generierungsverfahrens wurden die Haushaltszahlen rückwirkend bis zum Jahr 2002 korrigiert. Auf der Basis des daraus resultierenden niedrigeren Wertes errechnet sich nachträglich für das Jahr 2007 eine Reserve von rund 2,3%.

## **2.2 Bautätigkeit**

### **2.2.1 Wohnungsbau in Nürnberg**

Mit 1.113 fertiggestellten Wohnungen und 837 Baugenehmigungen wurde das Ergebnis von 2007 nicht erreicht (Abb. 2-1). Der Umfang der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen ist damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen.

Grundsätzlich entspricht dies dem bayernweiten Trend. Nach Erhebungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden mit rund 35.000 Genehmigungen im Wohnungsbau nochmals 4,9% weniger erteilt als beim bereits sehr niedrigen Ergebnis des Vorjahres.



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

Ein Viertel der in Nürnberg fertiggestellten Wohnungen waren geförderte Miet- bzw. Eigentumswohnungen (Tab. 2-1). Dabei erweist sich insbesondere im Mehrfamilienhausbau – wie in den Vorjahren – der geförderte Wohnungsbau wieder als wichtige Stütze. Der prozentuale Anteil der geförderten Familienheime an den Gesamtfertigstellungen stieg um zwei Prozent und erreichte damit wieder das Niveau der Jahre 2004/2005. Während sich große Investoren in ihren Strategien der Geldanlage noch nicht schlüssig sind, suchen private Anleger offensichtlich vermehrt den sicheren Hafen der eigenen Immobilie und investieren lieber in „Beton-gold“ statt in Aktien, Fonds oder anderen Anlageformen.

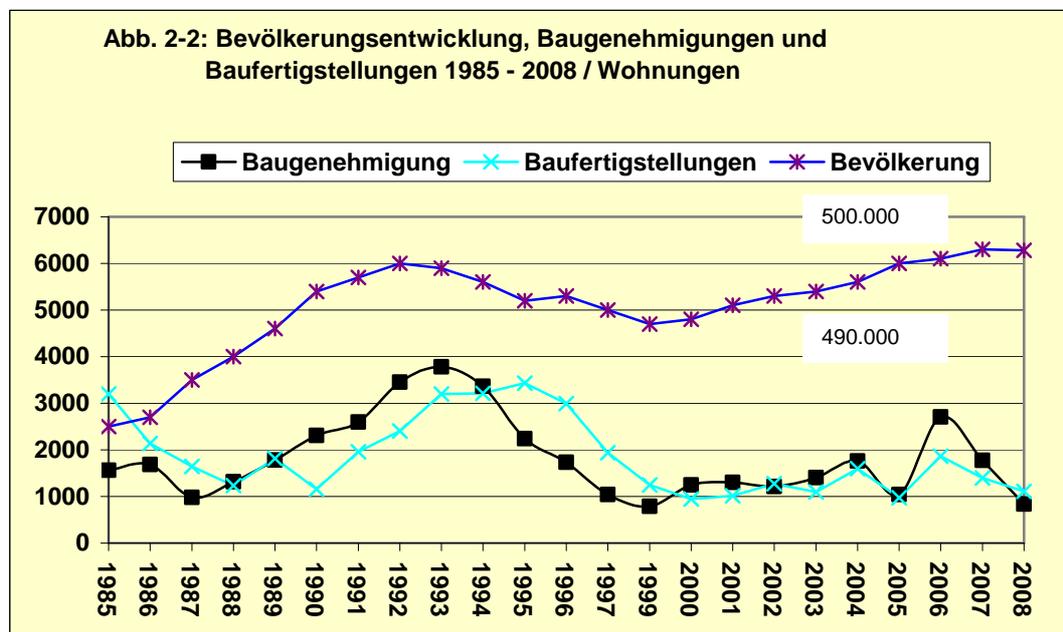
**Tab. 2-1: Baufertigstellungen nach Wohnungs- und Finanzierungsart**

	2004		2005		2006		2007		2008	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
<b>Wohnungen/ MFH</b>	<b>1137</b>	<b>69</b>	<b>746</b>	<b>68</b>	<b>1.207</b>	<b>65</b>	<b>987</b>	<b>71</b>	<b>716</b>	<b>64</b>
davon freifinanziert	1009	61	458	42	1.129	61	762	55	440	39
gefördert	128	8	288	26	78	4	225	16	276	25
<b>Familienheime</b>	<b>499</b>	<b>30</b>	<b>345</b>	<b>32</b>	<b>659</b>	<b>35</b>	<b>409</b>	<b>29</b>	<b>397</b>	<b>36</b>
davon freifinanziert	396	24	288	27	587	31	374	26	340	31
gefördert	103	6	57	5	72	4	35	3	57	5
<b>Insgesamt</b>	<b>1.636</b>	<b>100</b>	<b>1.091</b>	<b>100</b>	<b>1.866</b>	<b>100</b>	<b>1396</b>	<b>100</b>	<b>1113</b>	<b>100</b>
davon freifinanziert	1.405	86	746	69	1.712	92	1136	81	780	70
gefördert	231	14	345	31	150	8	260	19	333	30

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

Um den Wohnungsbau anzukurbeln hat der Freistaat Bayern ein Steuerentlastungskonzept in den Bundesrat eingebracht, das eine Initiative zur Stabilisierung des Wohnungsbaus und zur steuerlichen Flankierung der Klimaschutzziele enthält. Neben der Einführung eines degressiven Abschreibungssatzes für neue Mietwohnungen sollen auch Investitionen in Energiesparmaßnahmen und energetische Sanierungen im Bestand besser als bisher steuerlich geltend gemacht werden können. Dies könnten in der Tat Maßnahmen sein, die den Wohnungsbau deutlich voran bringen.

Die in Abb. 2-2 dargestellten Entwicklungszyklen zeigen, dass die Baufertigstellungen und –genehmigungen mit der wachsenden Bevölkerung nicht Schritt halten konnten. Im Jahr 2008 wurde insbesondere bei den Genehmigungen einer der niedrigsten Werte der letzten Jahrzehnte erreicht.

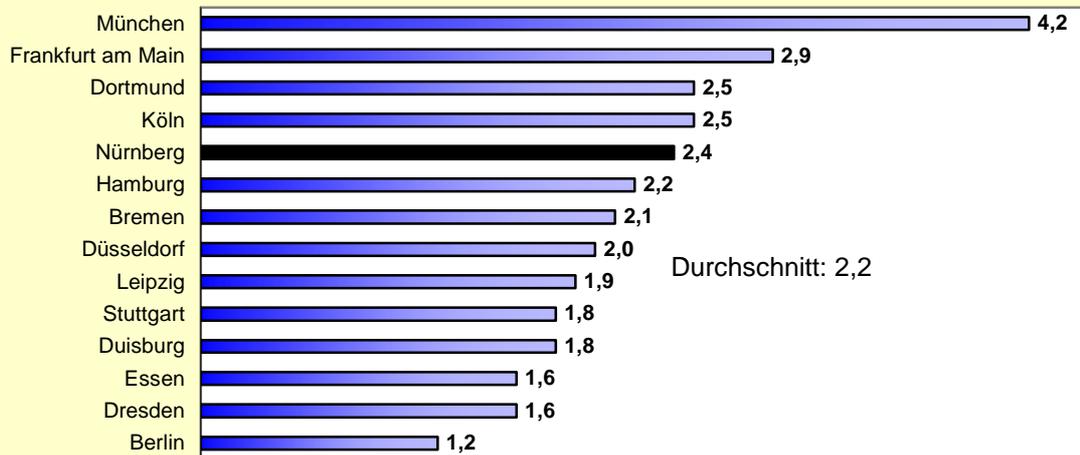


Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

### 2.2.2 Wohnungsbautätigkeit im Großstadtvergleich

Beim Vergleich der Wohnungsbautätigkeit deutscher Großstädte in den letzten acht Jahren belegt Nürnberg einen guten fünften Platz (Abb. 2-3). Insbesondere gegenüber Städten etwa gleicher Größe setzte sich Nürnberg mit 2,4 Wohnungen pro Tausend Einwohner im Jahresdurchschnitt deutlich ab und liegt über dem Gesamtdurchschnitt von 2,2.

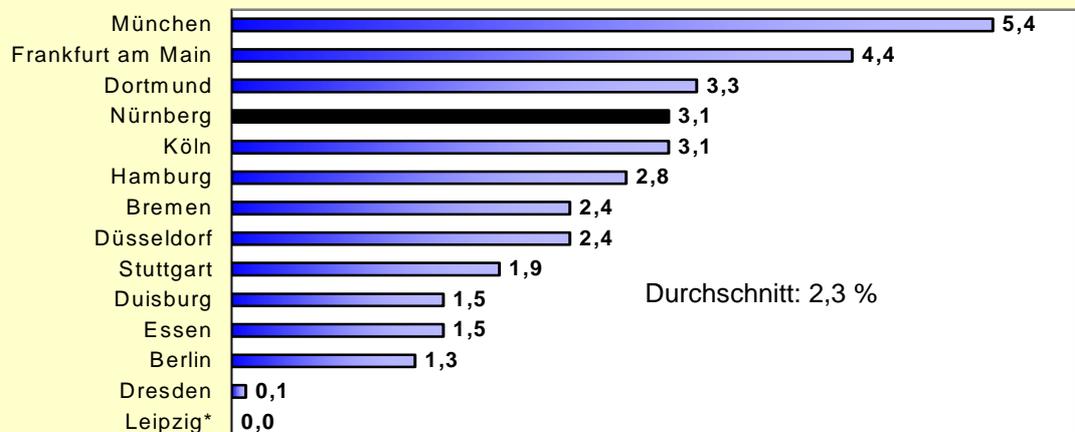
**Abb. 2-3: Jahresdurchschnitt fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden (amtl. Zahlen einschl. Wohnheime) 2000 bis 2007 je 1000 Einwohner 2007**



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik, Statistische Landesämter

Auch bei der prozentualen Entwicklung der Wohnungsbestände nimmt Nürnberg einen der vorderen Ränge ein (Abb. 2-4). Diese Zahlen belegen die hohe Wirtschaftskraft und Attraktivität des Zentrums der Europäischen Metropolregion Nürnbergs.

**Abb. 2-4: Entwicklung des Wohnungsbestandes 2000 bis 2007**



\* Rückgang um 0,5%

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik, Statistische Landesämter

## 2.3 Immobilienmarkt

Nach dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wechselten im Jahr 2008 im Stadtgebiet Nürnberg für rund 1,1 Milliarden EUR Grundstücke, Häuser und Wohnungen die Eigentümer. Damit lag der Umsatz um 0,3 Milliarden EUR niedriger als im Vorjahr. Das geringere Umsatzvolumen ist dabei nicht auf fallende Preise zurückzuführen, sondern auf einen Rückgang in den Geldumsätzen bei Geschäftshäusern und Gewerbegebäuden. Die Verkaufszahlen bei Wohngebäuden und Eigentumswohnungen blieben auf dem Vorjahresniveau. Der Umsatz resultiert aus 5.033 Kauffällen und entspricht damit dem Durchschnittswert der Vertragszahlen der letzten Jahre. Insgesamt sind in nahezu allen Marktsegmenten nur geringe Preisschwankungen zu verzeichnen.

Die Grundstückspreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr um etwa zwei Prozent gesunken und liegen damit je nach Lage zwischen 150 EUR/m<sup>2</sup> und 620 EUR/m<sup>2</sup>. Die Preise für Bauflächen im Geschosswohnungsbau bewegen sich zwischen 190 EUR/m<sup>2</sup> und 750 EUR/m<sup>2</sup>.

Beim Verkauf von neuen Reihen- oder Doppelhäusern wurden je nach Lage, Größe und Ausstattung Preise überwiegend zwischen 250.000 EUR und 330.000 EUR und für gebrauchte Objekte zwischen 150.000 EUR und 290.000 EUR bezahlt. Die Preise für freistehende Häuser im Bestand streuen wegen der größeren Individualität der Eigenheime sehr stark. Die Spanne der Kaufpreise lag bei 160.000 EUR bis 590.000 EUR.

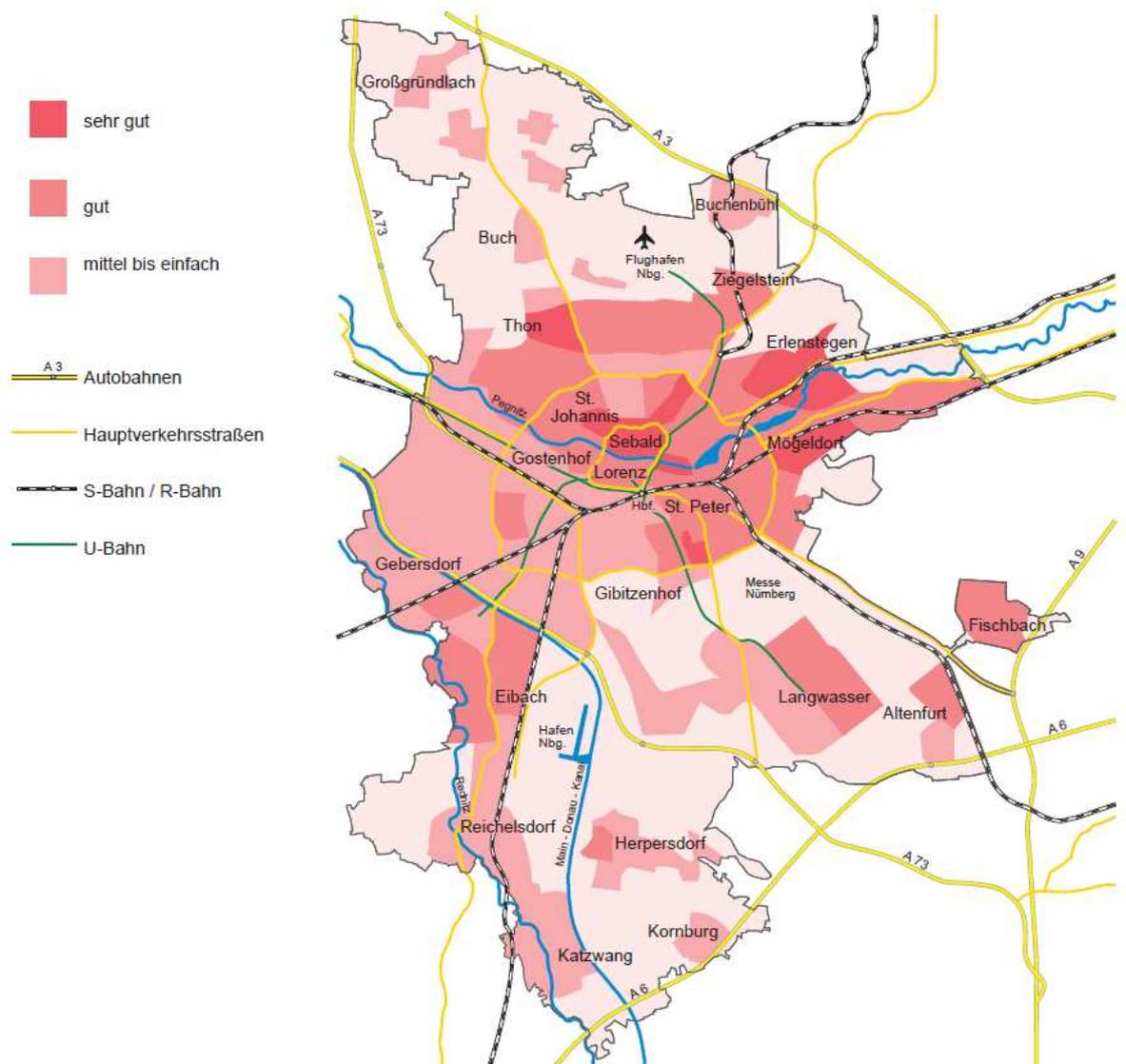
Die auf dem Immobilienmarkt gehandelten Mehrfamilienhäuser im Bestand waren um drei Prozent günstiger zu erwerben. Für diese Objekte, die überwiegend älteren Baujahres sind, wurden vom Gutachterausschuss Orientierungswerte zwischen etwa 270.000 EUR bis 490.000 EUR ermittelt.

Für neu gebaute Eigentumswohnungen lagen die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen 2.000 EUR und 2.700 EUR, wobei in besten Lagen mit ein- und zweigeschossiger Bauweise, beispielsweise in Mögeldorf und Erlenstegen, Werte über 3.000 EUR gängig sind. Dabei war jede fünfte in Nürnberg verkaufte Eigentumswohnung eine Neubauwohnung.

Der Markt der Eigentumswohnungen im Bestand zeigt in den letzten Jahren nur geringe Schwankungen. Der Preisindex schloss mit einem Plus von ein Prozent gegenüber dem Vorjahr ab. Für gebrauchte kleine Wohnungen wurden zwischen 700 EUR und 1.200 EUR und für große 1.100 EUR bis 2.000 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt.

Der Nürnberger Immobilienmarkt stellt sich mit einem stabilen Fundament den aktuellen Herausforderungen. Seine geringe Volatilität steht für Stabilität und Berechenbarkeit. Dabei bieten eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur und sehr wettbewerbsfähige Standortbedingungen in Stadt und Metropolregion Nürnberg gute Rahmenbedingungen, die in mittelfristiger Sicht für positive Impulse sorgen werden.

**Abb. 2-5 Wohnanlagen in Nürnberg**  
(Report Immobilienmarkt 2009)



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

## 2.4 Mietpreisentwicklung

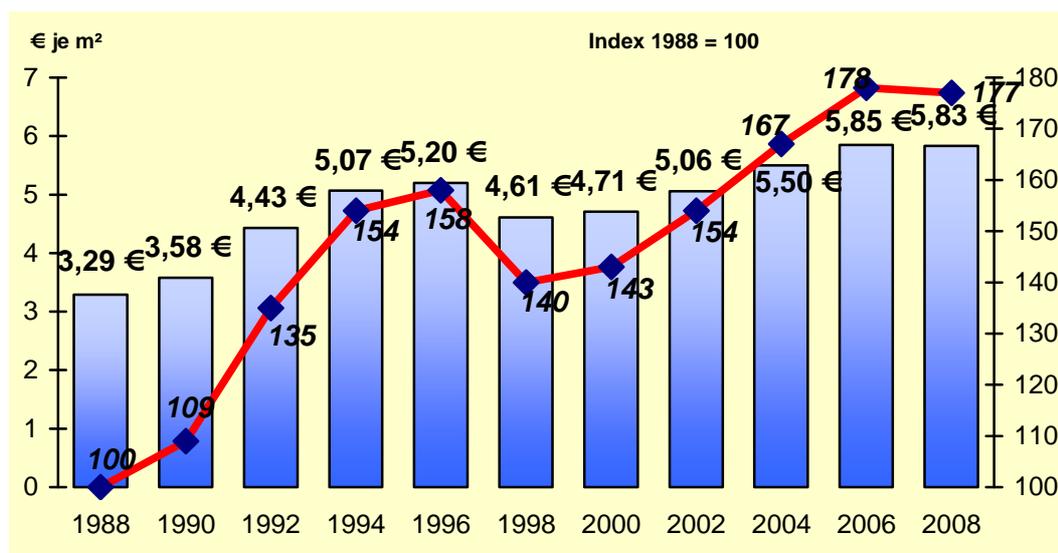
Das Amt für Wohnen und Stadterneuerung hat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth im Jahre 2008 auf der Grundlage einer empirischen Marktanalyse und unter Beteiligung der Interessensverbände den Mietenspiegel fortgeschrieben. Er erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietenspiegels im Sinne des § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Der Mietenspiegel setzt keine Preise fest. Er sorgt vielmehr auf der Basis einer repräsentativen Erhebung der tatsächlich gezahlten Mieten für die erforderliche Transparenz auf dem Wohnungsmarkt und bietet den Mietern, Vermietern und Gerichten die notwendige Orientierungshilfe.

Er wurde erstmals nach der Regressionsmethode ermittelt. Diese Methode ermöglicht es, auch bei kleineren Stichproben in allen Segmenten des Wohnungsmarktes (z.B. auch für kleine Wohnungen, Wohnungen mit einfacher Ausstattung) statistisch abgesicherte Ergebnisse zu erzielen und den Einfluss von Ausstattungsmerkmalen sowie Beschaffenheit der Wohnung auf den Mietpreis detailliert zu berechnen.

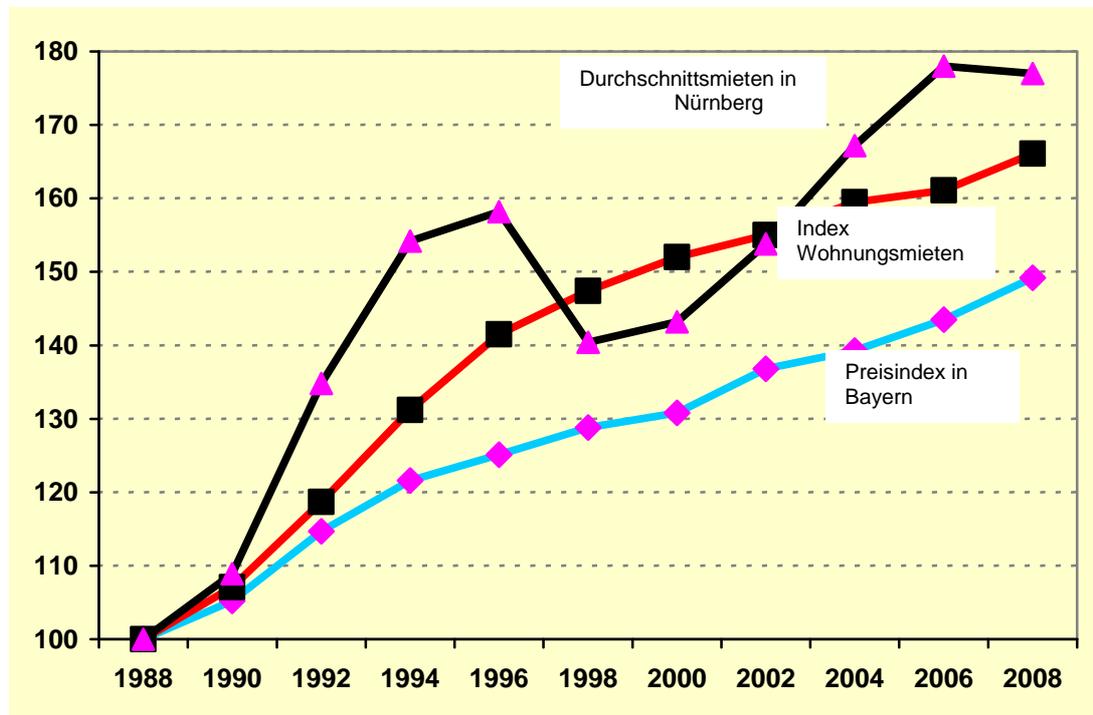
Im Ergebnis stagnieren die Mieten auf höherem Niveau (Abb. 2-6). Ein Grund dafür dürften die deutlichen Mietpreissteigerungen in den Jahren 2000 bis 2006 sein. In diesem Zeitraum stiegen in Nürnberg die Wohnungsmieten wesentlich höher als im gesamt-bayerischen Vergleich und lagen auch über dem Preisindex für die Lebenshaltung (Abb. 2-7).

**Abb. 2-6: Entwicklung der Durchschnittsmieten(Nettokaltmieten) im freifinanzierten Wohnungsbau in Nürnberg 1988 – 2008**



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik

**Abb. 2-7: Entwicklung der Durchschnittsmieten in Nürnberg im Vergleich zum Preisindex für die Lebenshaltung und zum Index für die Wohnungsmieten in Bayern**  
(1988 = 100, Stand jeweils Juli, außer 2004: Januar, 2008: Mai)



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik

Betrachtet man die Preisentwicklung differenziert nach den einzelnen Marktsegmenten, so sind Rückgänge und Steigerungen zu erkennen:

- Mietsteigerungen sind bei großen Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> festzustellen. Zum Beispiel große Altbauwohnungen bis Baujahr 1918 (+ 5%) und große Wohnungen ab Baujahr 1977 (ca. + 4%). Insbesondere bei Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> ergibt sich insgesamt eine Mietpreissteigerung um 5%.
- Die Mieten für Wohnungen mittlerer Größe (60 – 80 m<sup>2</sup>) ab Baujahr 1977 und später sind dagegen um 4 - 5% zurückgegangen. Leicht rückläufig sind auch die Mieten bei Wohnungen von 40 bis 60 m<sup>2</sup> der Baujahrsklassen 1960 bis 1990 (ca. – 2,5%).
- Die Preisspanne einer Wohnung beginnt bei 3,80 EUR/m<sup>2</sup> in der Rubrik einfache Wohnungsqualität, 80 m<sup>2</sup> und größer, in der Baujahrsklasse "bis 1918".
- Die höchsten Mieten sind, wie in den Vorjahren, bei kleinen Neubauwohnungen zu verzeichnen. Bei einer Wohnungsgröße bis unter 30 m<sup>2</sup>, Baujahr 1996 und später, liegt sie bei 12,75 EUR/m<sup>2</sup>.
- Die Durchschnittsmiete bei Neuvermietungen liegt bei 5,83 EUR/m<sup>2</sup>, nachdem sie 2006 noch bei 5,85 EUR/m<sup>2</sup> lag.

Alle genannten Quadratmeterpreise sind Nettokaltmieten.

Die auf einem zwischenzeitlich höheren Niveau stabilen, in einigen Bereichen sogar steigenden Mieten lassen die Hoffnung zu, dass die Wohnungsbauinvestoren die Chance erkennen, bei künftig weiter steigenden Einwohnerzahlen, nachhaltig in den Nürnberger Wohnungsmarkt zu investieren.

Der Mietenspiegel 2008 ist bei den Verbänden sowie beim Amt für Wohnen und Stadterneuerung, Marienstraße 6, Zi. 109 im I. OG zu einem Preis von 2,50 Euro erhältlich.

## 2.5 Wohntrends 2020

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat auf der Basis einer bundesweiten Befragung und empirischen Analyse der wissenschaftlichen Institute InWIS, Bochum und Analyse & Konzepte, Hamburg im Jahre 2008 eine Studie herausgegeben, die sich in umfassender Weise mit den künftigen Anforderungen an die Wohnungsunternehmen befasst. „Wohntrends 2020“ ist jedoch nicht nur für die Wohnungswirtschaft von Bedeutung – sie liefert auch grundlegende Erkenntnisse für Planer, Investoren und politische Entscheidungsträger.

Die generelle Aussage der Studie lautet: „Das Wohnen wird vielfältiger“. Im Branchenbericht des GdW werden die herkömmlichen Bestimmungsgrößen der Wohnungsnachfrage, „Altersgruppen/Haushaltstyp“ und „Wohnungskaufkraft“ um die ideelle Dimension „Wohnkonzepte“ erweitert. Mit diesem Begriff wird ausgedrückt, dass „es sich nicht um spontane Wünsche der Haushalte oder Moden handelt, sondern um eher langfristig angelegte subjektive Orientierungen, die auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit berücksichtigen“.

Im Ergebnis wurden sechs unterschiedliche Wohnkonzepte bestimmt (Abb.2-8). Die Differenzierung erfolgte dabei ausschließlich aus Sicht der Wohnungsnachfrage unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Wohnungstyp, den Wohnstandort und direkte wohnungsbezogene Ausstattungsmerkmale und Dienstleistungen.



Interessant sind dabei auch die voraussichtlichen Entwicklungstendenzen der Wohnkonzepte und die dazu gehörigen Nachfragehaushalte:

*solide-bescheiden*

Trend



Haushalte jeden Alters mit einer niedrigen Wohnkaufkraft sowie in Teilen ältere Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen

*kommunikativ-dynamisch*

Trend



Junge Single- oder Paarhaushalte (18 bis 30 Jahre), oftmals Studenten oder Berufsanfänger, aber auch mittelalte Haushalte (bis 44 Jahre)

*häuslich-familiär*

Trend



Familien- bzw. Paarhaushalte, die eine Familiengründung konkret planen sowie Haushalte in der Postfamilienphase, bei denen familiäres Leben weiterhin im Mittelpunkt steht

*anspruchsvoll*

Trend



Haushalte jeden Alters und Typ, der Anteil an etablierten Haushalten mit einer hohen Wohnkaufkraft ist überdurchschnittlich hoch, aber auch Haushalte mit einer durchschnittlichen Wohnkaufkraft, die eine hochwertige Wohnung in guter Lage anstreben

*konventionell-situert*

Trend



Ältere Haushalte, viele davon in der postfamiliären Phase und Haushalte mit mittlerer Wohnkaufkraft

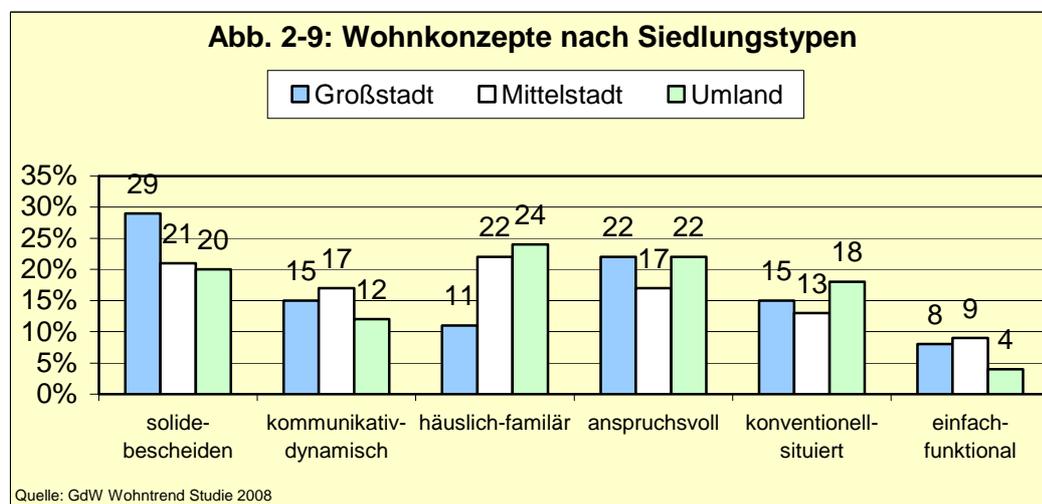
*einfach-funktional*

Trend



Haushalte mit deutlichem Schwerpunkt in der Altersgruppe 65+, vor allem bei klassischen, kleinbürgerlichen Rentnerhaushalten, niedrige bis mittlere Wohnkaufkraft

Nach dem Ergebnis der Studie sind deutliche regionale Unterschiede im quantitativen Vorkommen der einzelnen Wohnkonzepte festzustellen:



Diese Differenzierung lässt sich auch kleinräumig innerhalb des Stadtgebietes Nürnbergs fortsetzen. Auch hier werden die jeweiligen Wohnkonzepte unterschiedlich hoch in den einzelnen Stadtteilen nachgefragt.

In enger Relation zu den Wohnkonzepten werden im Branchenbericht die 20 wichtigsten Wohntrends für das kommende Jahrzehnt formuliert, so u.a.:

Die Wohnungsnachfrage der Senioren wird vielfältiger, „das“ Seniorenwohnen wird es nicht mehr geben. Seniorenhaushalte mit kommunikativ-dynamischen oder anspruchsvollen Wohnkonzepten nehmen zu. Das Wohnen 65+ wird künftig ein Viertel des gesamten Wohnungsmarktes ausmachen.

Auf entspannteren Wohnungs- und Immobilienmärkten wird der energetische Standard der Wohnung zu einem noch wichtigerem Nachfragekriterium als heute.

Die Wohnung wird verstärkt zum Pflege- und Gesundheitsstandort. Ein barrierefreies Wohnumfeld wird somit ein bedeutsamer Nachfragefaktor.

Die Anforderungen an die Wohnung in Bezug auf Hauswirtschaft/Logistik werden steigen. Eine seniorenaffine Gestaltung von Haus-Technik und Haus-Service mit haushaltsnahen Dienstleistungen gewinnt an Bedeutung.

Der Bedarf an professionellem Sozial- und Netzwerkmanagement wird zunehmen – ein Vorteil für die Unternehmen, die hier bereits tätig sind.

Auf die Wohnungsanbieter, aber auch auf die Stadtplanung und –entwicklung kommen somit neue Anforderungen zu. Viele bisher gängige Konzepte werden mittelfristig nicht mehr ausreichend sein. Als Hilfestellung für die Wohnungswirtschaft zeigt die Studie fünf mögliche Strategien auf, um diesen Wohntrends entsprechen zu können:

1. Anbieten von Nischenprodukten, die auf das Wohnkonzept einer bestimmten Zielgruppe ausgerichtet sind
2. Entwickeln von flexiblen Produkten, die an die Wohnkonzepte verschiedener Zielgruppen anpassbar sind
3. Ausstattung von Standardwohnraum mit einem Mehrwert, der einen Qualitätsvorteil gegenüber Wettbewerbern bietet
4. Offensives Kommunizieren von Wohnungsqualitäten, z.B. gesundheitliche und ökologische Verträglichkeit, gut funktionierende Nachbarschaften
5. Individualisierung der Produkte, d.h. über die Basiswohnung hinaus besondere Ausstattungselemente, Dienstleistungen oder Komfortbausteine anbieten

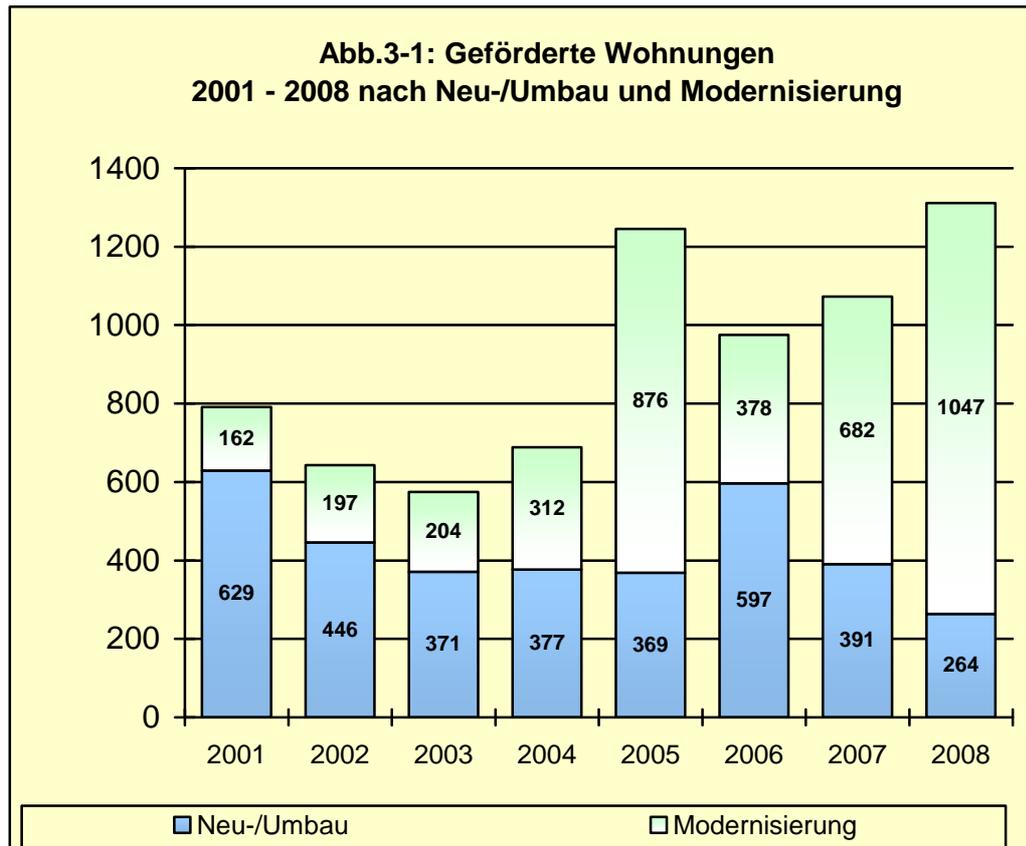
*(Der Branchenbericht 3 „Wohntrends 2020“ des GdW kann über den Hammonia Verlag, Fachverlag für die Wohnungswirtschaft, Hamburg bezogen werden.)*

### 3 Wohnungsbauförderung

Im Berichtsjahr konnten der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 1.311 Wohneinheiten (2007: 1073) finanziell unterstützt werden. Mit 35,9 Mio. EUR sind 679 Mietwohnungen, 49 Eigentumswohnungen, 126 Familienheime, 380 Heimplätze sowie 12 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung und 55 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe rund 67,4 Mio. EUR Gesamtbaukosten generiert.

Tab. 3-1: Wohnungsbauförderung nach Wohnungs- und Förderungsart												
Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Heimplätze		Insgesamt		Mittelausatz in Mio. EUR	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
<b>Land Bayern</b>												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	210	59	16	41	61	102	87	30	374	232	13,25	16,05
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			21	38	67	89			88	127	5,0	5,86
Bayerisches Modernisierungsprogramm	682	620					-	350	682	970	12,5	12,6
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung									12	22	0,05	0,2
<b>Stadt Nürnberg</b>												
Eigentumsprogramm der Stadt			7	10	41	69			48	79	0,4	0,68
Städtische Wohnbaudarlehen											0,5	0,4
Städtische Wohnungsfürsorgemittel			-	1	1	3			1	4	0,01	0,05
Wohnungsfürsorgemittel des Klinikums			-	-	2	6			2	6	0,04	0,07
Städtisches Schallschutzfensterprogramm									-	55	-	0,04
<b>Förderergebnis <sup>1)</sup></b>	<b>892</b>	<b>679</b>	<b>22</b>	<b>49</b>	<b>72</b>	<b>126</b>	<b>87</b>	<b>380</b>	<b>1073</b>	<b>1311</b>	<b>31,75</b>	<b>35,95</b>
geförderte Gesamtkosten in Mio. EUR	41,2	22,0	3,1	8,1	16,0	29,8	4,4	7,5	64,7	67,4	-	-

<sup>1)</sup> 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	264	100,0
davon 2 Zimmer-Wohnungen	31	11,7
3 Zimmer-Wohnungen	43	16,3
4 Zimmer-Wohnungen	94	35,6
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	66	25,0
Heimplätze	30	11,4

### 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 Wohnfläche in Verbindung mit der Kostenobergrenze (Bauwerkskosten) 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 betrug 2008 bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 670 EUR (50% der Kostenobergrenze der Kostengruppen 300 Bauwerk- Baukonstruktion und 400 Bauwerk- Technische Anlagen nach DIN 276) je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche.

Bei einer 15-jährigen Belegungsbindung verringert sich der Höchstbetrag um 20%.

Die Konditionen des Darlehens sind:

- 0,5% Zins während der Belegungsbindung, danach Anpassung an den Kapitalmarktzins
- 1% Tilgung jährlich
- einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 3%

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 7,40 EUR/m<sup>2</sup>/mtl., jeweils zuzüglich Betriebskosten. Bei rollstuhlgerechten oder großen Wohnungen ist die Miete um 0,40 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. reduziert. Der Mieter erhält als Zuschuss (Subjektförderung) je nach seinem Einkommen bis zu 2,50 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 59 (2007: 210) Wohnungen mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf 5,3 Mio. EUR an staatlichen Geldern und 0,4 Mio. EUR städtischer Mittel, das sind durchschnittlich 96.610 EUR je Wohneinheit. Das Bauvolumen der geförderten Maßnahmen beträgt ca. 9,8 Mio. EUR.

Sämtliche geförderten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Bei 58 Wohnungen entsprechen die Wohnungsgrundrisse den Anforderungen nach DIN 18025 Teil 2 - Barrierefreie Wohnungen, bei einer Wohnung den Anforderungen nach DIN 18025 Teil 1 – Rollstuhlgerechte Wohnungen.

### 3.1.2 Förderung von Heimen

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 (BayernLabo) für Ersatzneubauten Kapitalmarktdarlehen an, die mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für die Dauer von 10 Jahren zinsverbilligt werden. Im Berichtsjahr wurden für Modernisierungsmaßnahmen in drei Einrichtungen mit insgesamt 350 Pflegeplätzen zinsgünstige Darlehen in Höhe von 3,7 Mio. EUR bewilligt.

Weitere Förderprogramme stehen zur Verfügung für

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

Mit staatlichen Mitteln in Höhe von 1,6 Mio. EUR wurde der Bau einer Förderstätte für Schwerstbehinderte mit 24 Plätzen in der Briegerstraße gefördert sowie in der

Felsenstraße die Errichtung einer Wohngruppe für sechs Menschen mit Behinderung, die in einer Werkstatt arbeiten.

### 3.1.3 Bayerisches Modernisierungsprogramm

Die Darlehen für die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen tragen dazu bei, die allgemeinen Wohnverhältnisse zu verbessern und die Mieten nach der Modernisierung in Grenzen zu halten.

Es wird mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Förderfähig sind Modernisierungen und modernisierungsbedingte Instandsetzungen. Gefördert werden auch Maßnahmen, die nachhaltig die Einsparung von Heizenergie oder Wasser bzw. eine CO<sub>2</sub>-Minderung bewirken (z. B. Verbesserung des Wärmeschutzes, Fenstererneuerung etc.).

Das Darlehen beträgt 100% der förderfähigen Kosten. Es war im Jahr 2008 mit 2,85 - 3,95% 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 CO<sub>2</sub> – Gebäudesanierungsprogramms der KfW erfüllt werden (z.B. Erneuerung der Heizung in Verbindung mit der Wärmedämmung von Dach und Außenwänden) oder wenn eine Modernisierung auf Neubauniveau nach EnEV durchgeführt wird. Im Bayerischen Modernisierungsprogramm konnten dafür Darlehen zu Zinssätzen von 1,00 - 1,95% gewährt werden. Im Fall einer Modernisierung auf Neubauniveau wird zusätzlich ein Tilgungszuschuss von 5% des Darlehensbetrags gewährt, bei einer Unterschreitung der Neubau-Werte um 30% beträgt der Zuschuss 12,5%.

Das Siedlungswerk Nürnberg erhielt für die Modernisierung von 306 Wohneinheiten in vier Wohngebäuden in Reichelsdorf und Ziegelstein Förderdarlehen. Zweitgrößter Förderkunde war das Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost e.G. mit 84 Wohneinheiten in fünf Gebäuden in Zerzabelshof.

Insgesamt wurden 428 Wohnungen energetisch modernisiert. Bei 311 (73%) Wohnungen konnte das Neubauniveau nach EnEV erreicht werden, bei weiteren 59 (14%) führte die Modernisierung zu einer Unterschreitung der Neubauwerte um 30%. Damit wurde ein deutlicher Beitrag zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses im Altbaubereich erzielt.

Im Jahr 2008 wurden für 620 Wohnungen Darlehen in Höhe von 8,9 Mio. EUR bewilligt. Durchschnittlich sind rund 14.400 EUR pro Wohnung aufgewendet worden.

<b>Tab. 3-3: Förderung von Modernisierungsmaßnahmen</b>						
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Wohnungen	204	312	876	378	682	1.047*
Darlehen in Mio. EUR	2,7	4,0	11,5	5,3	12,5	8,9
Baukosten in Mio. EUR	3,8	6,1	15,9	7,2	15,7	12,2

\* ab 2008 incl. Heime, Anpassung von Wohnraum und Schallschutzfensterprogramm

## 3.2 Eigentumsförderung

Zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen (selbstgenutzte Familienheime und 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 im Berichtsjahr stark gestiegen. Dies zeigt nicht nur die Nachfrage nach Informationsbroschüren, sondern auch die Zahl von 3.503 (2007: 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 liegt diese beispielsweise bei einem Bruttojahreseinkommen von rund 53.000 EUR. Die Darlehensbeträge bemessen sich nach den Gesamtkosten und der sozialen Dringlichkeit und betragen für Neubaumaßnahmen bis zu 30%, bei Gebrauchtimmobilien bis zu 35% der förderfähigen Kosten:

Die Konditionen des Baudarlehens sind:

- 0,5% Zins während der Belegungsbindung, danach max. 7%
- 1% Tilgung ab dem 3. Jahr
- einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 2%

Mit 9,1 Mio. EUR staatlicher Mittel wurden 143 Eigentumsmaßnahmen gefördert (2007: 77), davon 102 Familienheime (2007: 61) und 41 Eigentumswohnungen (2007: 16).

### 3.2.2 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Jahr 2008 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 wird ein zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von 3,35 – 4,15% (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 0,5%-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 127 Förderzusagen (2007: 88) erteilt, davon 89 Familienheime (2007: 67) und 38 (2007: 21) Eigentumswohnungen.

### 3.2.3 Städtisches Eigentumsprogramm

Um das Kostengefälle zum Umland auszugleichen, erhalten seit 1999 junge Familien einen Zuschuss von 7.000 EUR für den Bau oder Ersterwerb eines selbstgenutzten Eigenheims. Beim Ersterwerb einer Familienwohnung ist der Zuschuss 20% niedriger. 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 stark gestiegen. Im Jahr 2008 konnten insgesamt 0,7 Mio. EUR für 79 Familienheime und -wohnungen bewilligt werden. Dies ist gegenüber 2007 eine Steigerung um 65%.

Die bewilligten Anträge zeigen folgendes Bild:

Bewilligte Anträge insgesamt	79	100%
davon mit staatlicher Förderung,	62	78%
mit Ökozulage für KfW-60 Standard	20	42%
mit Ökozulage für KfW-40 Standard	3	6%
mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	55	70%

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

Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. EUR	Anzahl der geförd. Objekte	Anzahl der Kinder i.d. geförd. Objekten
1999	1.227	111	222
2000	1.022	83	163
2001	1.636	162	306
2002	1.500	156	314
2003	900	90	168
2004	500	43	94
2005	400	52	90
2006	400	48	84
2007	390	48	84
2008	701	79	141
Summe	8.676	872	1666

Die Bilanz von zehn Jahren "100 Häuser für 100 Familien" Programm ist wirtschaftlich und gesellschaftspolitisch höchst erfreulich. Mit Zuschüssen in Höhe von insgesamt 8,7 Mio. EUR konnte nicht nur ein Vielfaches an Investitionen im Baugewerbe angestoßen werden, sondern auch 872 Familien und Alleinerziehenden mit 1.666 Kindern der Zuzug bzw. der Verbleib im Stadtgebiet ermöglicht werden.

#### 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 2008 wurden 119.000 EUR für zehn Eigentumsmaßnahmen bewilligt.

### 3.3 Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

Menschen mit Behinderung können für bauliche Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum ein staatliches leistungsfreies Baudarlehen von bis zu 10.000 EUR erhalten. Dazu zählen z.B. der Umbau einer Wohnung, der Einbau behindertengerechter sanitärer und solcher baulicher Anlagen, welche die Folgen einer Behinderung mildern wie etwa ein Treppenlift oder eine Rollstuhlrampe. Die Förderung kommt für Miet- und Eigentumsmaßnahmen in Betracht. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten. Im Berichtsjahr wurden 190.800 EUR für 22 Maßnahmen bewilligt, davon je 7 in Miet- und Eigentumswohnungen sowie 8 in Familienheimen.

### 3.4 Schallschutzfensterprogramm

Mit dem seit Januar 2008 neu eingeführten Schallschutzfensterprogramm fördert die Stadt Nürnberg den Einbau von Schallschutzfenstern sowie schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in bestehenden Wohngebäuden an Hauptverkehrsstraßen,

in denen Lärmwerte von mindestens 70 dB(A) tagsüber oder mindestens 60 dB(A) nachts gemessen werden. Die Förderung beträgt maximal 25% der förderfähigen Kosten. Im Berichtsjahr konnten 55 Wohneinheiten, davon 41 Mietwohnungen, 11 Eigentumswohnungen und 3 Familienheime mit einer Gesamtsumme von rund 44.000 EUR bezuschusst werden.

### **3.5 Verwaltung von geförderten Wohnungen**

#### **3.5.1 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 35 Zustimmungen für 888 Wohnungen erteilt (Vorjahr: 19 Zustimmungen für 289 Wohnungen).

#### **3.5.2 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 742 Wohnungen und Heimplätze (2007: 327) ausgestellt.

#### **3.5.3 Umwandlung**

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

Die Begründung von Wohnungseigentum und die Veräußerung von solchen Wohnungen muss der Vermieter dem Amt für Wohnen und Stadterneuerung mitteilen. Für jede einzelne umgewandelte und nicht selbstgenutzte Wohnung ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen; die Mieten müssen genehmigt werden.

Im Jahr 2008 wurden keine Sozialwohnungen in Einzeleigentum umgewandelt.

### **3.6 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 2008 wurden insgesamt 414 (2007: 405) 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 2008 wurde die Miete von 1003 Wohneinheiten geprüft, das sind 6,97% des preisgebundenen Wohnungsbestandes. Bei 282 Wohnungen war die Miete zu hoch. Die Rückerstattungen beliefen sich auf 172.079 EUR.

### **3.7 Stadtentwicklung und Städtebauförderung**

Über die Projekte und Maßnahmen der Stadtentwicklung und Städtebauförderung der Jahre 2007/2008 wird, wie bereits im vorhergehenden Jahr, gemeinsam in einer gesonderten Dokumentation berichtet.

Städtebauförderungsmittel wurden in vier Sanierungsgebieten, flankierend zur Wohnungsbauförderung, eingesetzt. Im Sanierungsgebiet Siedlung Nordostbahnhof wurden 2008 die meisten Städtebauförderungsmittel eingesetzt. Seit August 2008 sind die Stadtteile St. Leonhard/Schweinau als ein Stadterneuerungsgebiet festgelegt.

Mit Beschluss vom 21.11.2008 wurde die förmliche Festlegung als Stadterneuerungsgebiet für den Stadtteil Gostenhof-Ost zum 31.12.2008 aufgehoben.

<b>Tab. 3-5: Mittelbewilligungen</b>				
Sanierungsgebiet	2006 EUR	2007 EUR	2008 EUR	Insgesamt EUR
Gostenhof-Ost	0	0	0	6,0 Mio.
Gleißhammer/St. Peter	0	139.627	0	4,0 Mio.
Südstadt- Galgenhof/Steinbühl	351.800	113.700	732.407	9,1 Mio.
Altstadt-Süd	580.000	366.930	491.600	10,2 Mio.
Siedlung Nordostbahn- hof	1.202.570	190.693	959.690	5,1 Mio.
Kieselbergstraße	37.961	0	0	1,6 Mio.
St. Leonhard/ Schweinau	0	26.000	336.600	0,3 Mio.
<b>Summe</b>	<b>2.172.331</b>	<b>836.950</b>	<b>2.520.297</b>	<b>36,3 Mio.</b>

## 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

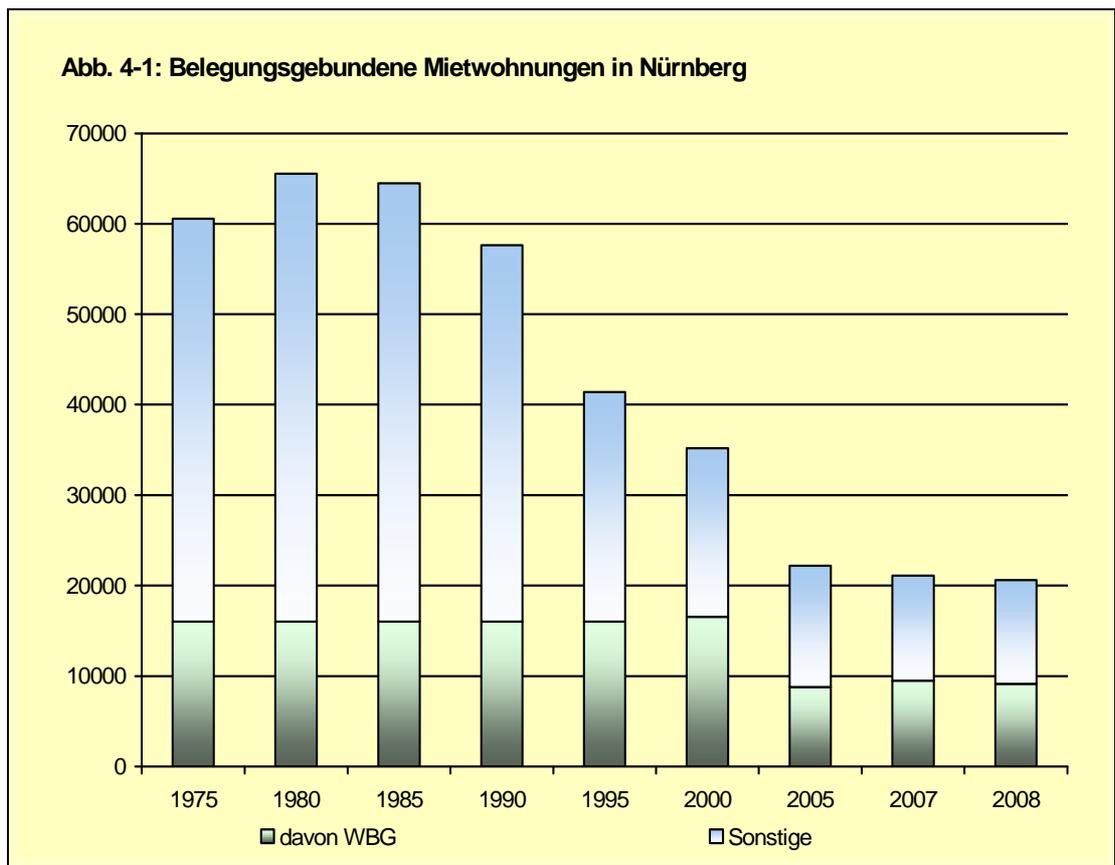
Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen ist 2008 gegenüber 2007 von 21.103 Wohneinheiten (WE) auf 20.600 WE (- 2,4%) leicht zurückgegangen (vgl. Tab. 4-1).

Die 20.600 WE setzen sich zusammen aus:

14.398 Wohnungen des 1. Förderwegs  
 985 Wohnungen des 3. Förderwegs,  
 1.410 der Einkommensorientierten Förderung und  
 3.040 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe (wbg)  
 767 Belegungsrechte.

**Tab. 4-1: Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980-2008**

	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
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
2008	20.600	31,4	14.220	98,7	6.694	1.805	12,7	4.726	33,2	7.689	54,1	115,7



2008 wurden weitere 335 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.

Seit Einführung der EOF im Jahr 2001 wurden 1.410 Wohnungen bezogen. Davon sind 704 WE für Mieter innerhalb der Einkommensgrenze des Art. 4 BayWoBindG (Sozialwohnungsberechtigung), 669 WE für Mieter, die diese Einkommensgrenze bis zu 30% überschreiten und 37 WE für Mieter, die diese Einkommensgrenze bis zu 60% überschreiten, vorbehalten.

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 2.180.286 EUR (2007: 1.909.736 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

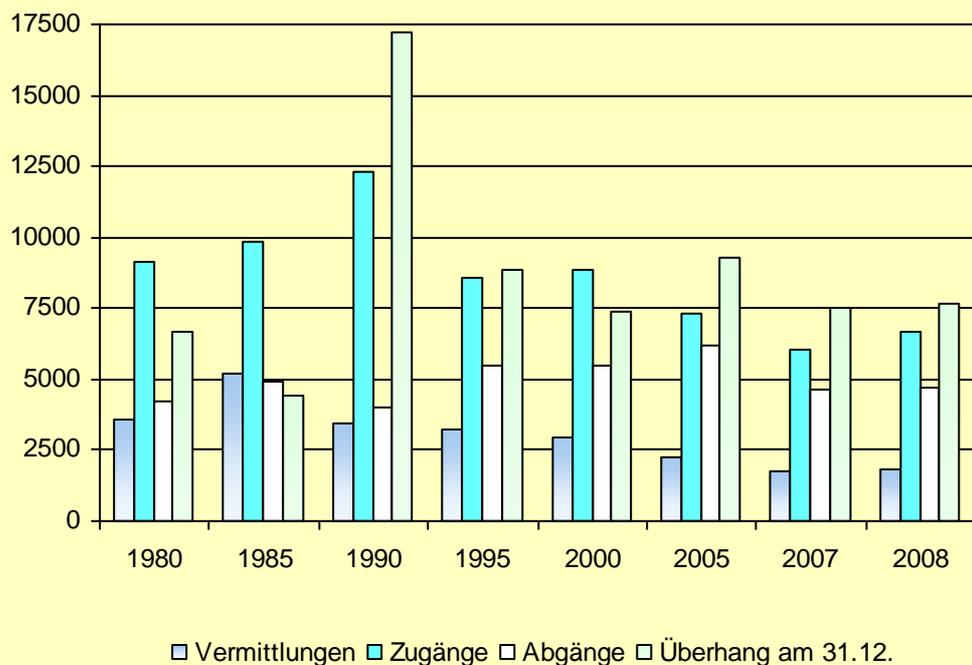
Wohnungssuchende werden nach einem mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmten Verfahren nach ihrer Dringlichkeit eingestuft. Obdachlosigkeit, unzureichende Wohnverhältnisse, gesundheitliche Probleme oder Schwangerschaft sind maßgebliche Gründe bei der Einstufung. Bei Wohnungsvorschlägen kann von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

Aus dem Jahr 2007 sind 7.526 unerledigte Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 6.694 Neuanträgen – also insgesamt 14.220 Anträgen - zu bearbeiten waren (vgl. Tab. 4.1). Daneben wurden rund 59.000 Anfragen beantwortet.

Die Vermittlung von 1.805 Haushalten (1,7 % der Anträge) liegt über dem Vorjahresergebnis (2007: 1.731).

2008 stieg die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte stichtagsbezogen gegenüber dem Vorjahr leicht an. 7.689 laufende Anträge am Jahresende bedeuten einen geringfügigen Zuwachs von 2,2% gegenüber dem Vorjahresergebnis (2007: 7.526).

Abb. 4-2: Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980-2008



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 den gesetzlichen Bestimmungen gilt die Vormerkdauer jeweils für ein Jahr. Von den vorgemerkten Haushalten sind 39,5% als „sehr dringlich“, 24,6% „dringlich“ und 35,9% als „normal“ eingestuft.

Für die Wohnungsvermittlung wurden Gebühren in Höhe von 52.558 EUR erhoben (2007: 50.444 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 25,5 % die größte Einzelgruppe der Wohnungssuchenden stellen (2007: 27,3%). Von den 3.623 vorgemerkten ausländischen Haushalten konnten 8,3% vermittelt werden (2007: 8,2%). 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.

<b>Tab. 4-2: Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen *</b>									
Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2007	2008	+/-	2007	2008	+/-	2007	2008	+/-
Obdachlose	617	976	+359	46	105	+59	7,5	10,8	+3,3
Aussiedler	182	53	-129	56	12	-44	30,8	22,6	-8,2
Schwerbehinderte	1.746	1.965	+219	213	246	+33	12,2	12,5	+0,3
Kinderreiche	926	997	+71	95	85	-10	10,3	8,5	-1,8
Junge Familien	1.503	1.458	-45	248	240	-8	16,5	16,5	0
Alte Menschen	1.672	1.812	+140	240	264	+24	14,4	14,6	+0,2
Alleinerziehende	2.235	2.340	+105	314	356	+42	14,0	15,2	+1,2
Schwangere	666	690	+24	147	146	-1	22,1	21,2	-0,9
Deutsch/Ausländer	1.979	2.030	+51	293	272	-21	14,8	13,4	-1,4
Ausländer	3.843	3.623	-220	315	301	-14	8,2	8,3	+0,1
Rollstuhlfahrer	111	137	+26	17	22	+5	15,3	16,1	+0,8
* Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt durchschnittl. Vermittlungserfolg 12,7 % (2007: 12,3%)									

Zur Zeit stehen 456 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 1 und 2 zur Verfügung, die zum großen Teil für alte Menschen und Behinderte bestimmt sind, die zu den im BayWoBindG besonders hervorgehobenen Wohnungssuchenden gehören. Darüber hinaus werden diese Personenkreise auch bei Freiwerden einer der 1.584 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

**Tab. 4-3: Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer**

	2004		2005		2006		2007		2008	
	abs.	%								
Europäische Union	586	10,1	750	14,5	669	14,7	673	17,5	658	18,2
Osteuropa	2.580	44,3	2.194	42,3	2.025	44,4	1.604	41,7	1.455	40,2
Türkei	1.206	20,7	995	19,2	816	17,9	652	17,0	610	16,8
Vorderer Orient	532	9,1	378	7,3	299	6,6	252	6,6	237	6,6
Sonst. Asien	486	8,4	407	7,8	378	8,3	317	8,2	302	8,3
Afrika	322	5,5	308	5,9	284	6,2	284	7,4	273	7,5
Sonstige	110	1,9	154	3,0	91	1,9	61	1,6	88	2,4
<b>Ausland insgesamt</b>	<b>5.822</b>	<b>100,0</b>	<b>5.186</b>	<b>100,0</b>	<b>4.562</b>	<b>100,0</b>	<b>3.843</b>	<b>100,0</b>	<b>3.623</b>	<b>100,0</b>

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden hat die Zahl der Wohnungssuchenden aus Osteuropa mit 40,2% (2007: 41,7%) leicht abgenommen. Sie stellen aber weiter den größten Anteil, gefolgt von den Länder der EU, mit zusammen 18,2% (2007: 17,5%) und, mit kontinuierlich rückläufiger Tendenz, den türkischen Haushalten mit 16,8% (2007: 17,0%).

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

	2004		2005		2006		2007		2008	
	abs.	%								
1 Raum	1.327	5,7	1.138	5,1	1.062	4,9	984	4,7	905	4,4
2 Räume	8.102	34,5	7.678	34,6	7.676	35,4	7.501	35,5	7.286	35,3
3 Räume	10.825	46,1	10.353	46,7	9.989	46,1	9.637	45,7	9.454	45,9
4 Räume	3.005	12,8	2.846	12,8	2.746	12,7	2.794	13,2	2.777	13,5
5 u. mehr Räume	206	0,9	180	0,8	184	0,9	187	0,9	178	0,9
<b>Insgesamt</b>	<b>23.465</b>	<b>100,0</b>	<b>22.195</b>	<b>100,0</b>	<b>21.657</b>	<b>100,0</b>	<b>21.103</b>	<b>100,0</b>	<b>20.600</b>	<b>100,0</b>

\* inkl. Räume < 10 m<sup>2</sup> (Jahre 2004 – 2006 wurden entsprechend angepasst)

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

	2004		2005		2006		2007		2008	
	abs.	%								
1 Person	8.428	44,0	7.810	44,2	7.190	44,6	6.395	45,4	6.410	45,1
2 Personen	4.690	24,5	4.380	24,8	3.932	24,4	3.374	23,9	3.489	24,5
3 Personen	3.014	15,8	2.794	15,8	2.553	15,8	2.133	15,1	2.075	14,6
4 Personen	2.015	10,5	1.769	10,0	1.604	9,9	1.372	9,7	1.368	9,6
5 u. m. Personen	998	5,2	920	5,2	856	5,3	824	5,9	878	6,2
<b>Insgesamt</b>	<b>19.145</b>	<b>100,0</b>	<b>17.673</b>	<b>100,0</b>	<b>16.135</b>	<b>100,0</b>	<b>14.098</b>	<b>100,0</b>	<b>14.220</b>	<b>100,0</b>

Die Tabellen 4-4 und 4-5 zeigen die Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung: 2.246 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.955 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber,

bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2008 lediglich 213 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

54,7% der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Sozialhilfe (2007: 56,1).

Schwer vermittelbare Personengruppen und sehr dringende Fälle werden besonders betreut. So konnten 2008 durch entsprechende Verhandlungen mit Vermietern 214 Haushalte direkt vermittelt werden. Durch gezielte Vermittlung wurden auch 45 Haushalte, die in größeren Sozialwohnungen wohnten, in kleinere, der jeweiligen Haushaltsgröße angemessene Wohnungen eingemietet.

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

	2004		2005		2006		2007		2008	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	2.960	28,5	2.760	29,7	2.594	32,2	2.271	30,2	2.502	32,5
7 bis 12 Monate	2.941	28,4	2.552	27,5	2.413	30,0	2.148	28,5	2.352	30,6
13 bis 18 Monate	1.492	14,4	1.237	13,3	744	9,2	920	12,2	750	9,8
19 u. m. Monate	2.971	28,7	2.734	29,5	2.308	28,6	2.187	29,1	2.085	27,1
<b>Insgesamt</b>	<b>10.364</b>	<b>100,0</b>	<b>9.283</b>	<b>100,0</b>	<b>8.059</b>	<b>100,0</b>	<b>7.526</b>	<b>100,0</b>	<b>7.689</b>	<b>100,0</b>

Betrachtet man die Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte, so stellt man fest, dass die Zahl der Haushalte, die mehr als 19 Monate vorgemerkt sind, erneut 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 2008 wurden 1.551 An- bzw. Ummeldungen überprüft (2007: 1.529). In 597 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 2,7% (556 WE) sind derzeit Haushalten überlassen, die die Voraussetzungen für den Bezug einer geförderten Wohnung nicht erfüllen.

## 4.4 Wohnungsberatung

Im Stadtgebiet Nürnberg gibt es rund 269.000 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.

### 4.4.1 Mietrechtsauskünfte

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

2008 wurden in 2.858 Fällen Auskünfte gegeben (2007: 2.616). Auf Fragen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Wohnungsmängeln entfielen 378 Anfragen (2007: 341). Zu Mieterhöhungen nach Mietenspiegel und Vergleichswohnungen sowie auf Modernisierungen kamen 605 Anfragen (2007: 498). 1.875 Bürger (2007: 1.777) holten Auskünfte zu allgemeinen Mietproblemen ein.

### 4.4.2 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 in der Zeit von Oktober bis Dezember 2007 repräsentativ ausgewählte Haushalte über ihre Wohn- und Lebensverhältnisse in der Stadt befragt worden. Das Ergebnis dieser Befragung bildete die Grundlage für den neuen Mietenspiegel, der seit 01. August 2008 gilt.

### 4.4.3 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.

2008 wurden 25 Mietverhältnisse überprüft (2007: 21); davon zahlreiche Fälle aufgrund von Hinweisen anderer städtischen Dienststellen (z.B. Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt). Es mussten keine Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet werden.

#### **4.5 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 - 2007 sind 5.601 Bescheinigungen für 38.381 Wohnungen ausgestellt worden. 2008 folgten weitere 192 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 963 Wohneinheiten. Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt.

## 5. Wohngeld

### 5.1 Wohngeldnovelle 2009/Grundlagen

Das novellierte Wohngeldgesetz trat am 01.01.2009 in Kraft. Die Verkündung im Bundesgesetzblatt erfolgte am 30.09.2008. Es handelt sich hierbei um eine vollständige Neufassung des Gesetzes, welche auch einen erheblichen Anpassungsaufwand innerhalb der Wohngeldbehörde nach sich zieht.

Durch die Neuregelungen steigt das Wohngeld in Nürnberg im Schnitt um 60% von 92 € auf 147 €. Nach bisherigem Recht hatten zum Ende des Berichtsjahres rund zwei Drittel der Empfängerhaushalte die Miet- und Belastungsobergrenzen überschritten, so dass hier eine Anpassung durch die nun erfolgte Wohngeldnovellierung dringend geboten war. Mit einer vorerst zeitlich befristeten Personalverstärkung wurde seitens der Stadt Nürnberg dem sich jetzt schon abzeichnenden erheblich ansteigenden Antragsvolumen sowie dem Aufgabenzuwachs Rechnung getragen.

Insgesamt brachte das neue Wohngeldgesetz zahlreiche Änderungen mit sich, die hiervon wesentlichsten sind:

- Einführung eines Betrages für Heizkosten (Heizkostenkomponente)
- Wegfall der Baualtersklassen unter Zusammenfassung der Höchstbeträge für Miete und Belastung auf Neubauniveau
- Erhöhung der Höchstbeträge für Miete und Belastung um 10%
- Erhöhung der Tabellenwerte um 8%
- Neuentscheidung über das Wohngeld von Amts wegen auch bei Auszug eines Haushaltsmitgliedes
- umfangreiche Übergangsregelungen mit Neuberechnung aller Wohngeldbewilligungsfälle von Amts wegen

Bereits zum 01.10.2008 konnte durch die Einführung des erhöhten Kinderzuschlages nach § 6a Bundeskindergeldgesetz eine verstärkte Wanderungsbewegung von Fällen, die insbesondere aus dem Bereich der ARGEn in den Wohngeldbezug gewechselt sind, beobachtet werden.

Nach wie vor wird das Wohngeld 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 (vgl. Tab. 5-1) sowie der Haushaltsgröße und in der Regel für die Dauer von zwölf Monaten festgesetzt.

<b>Tab. 5-1: Einkommensgrenzen ab 01.01.2009 in Nürnberg</b>				
Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen n. § 14 WoGG in EUR (ggf. sind Werbungskosten (mtl. 76,66 €) bzw. höhere je Arbeitnehmer hinzuzurechnen)			
	vor pauschalem Abzug von *			
	<b>6%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>
1 Person	893	933	1.050	1.200
2 Personen	1.212	1.266	1.425	1.628
3 Personen	1.500	1.566	1.762	2.014
4 Personen	1.968	2.055	2.312	2.642
5 Personen	2.244	2.344	2.637	3.014

\* mindestens 6% pauschaler Abzug bzw. jeweils 10 % Abzug für die Leistung von

1. Steuern vom Einkommen
2. Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- u. Pflegeversicherung
3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung

Bestimmte Transferleistungsempfänger (z.B. bei Bezug von Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Sozialhilfe oder Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit) sowie die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft sind seit 01.01.2005 vom Wohngeld ausgeschlossen. Die angemessenen Unterkunftskosten werden im Rahmen der gewährten Sozialleistung berücksichtigt. Hier ist durch die spürbaren Leistungsverbesserungen der Wohngeldnovelle 2009 zu erwarten, dass weitere Zahlfälle aus den Bereichen Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit sowie aus dem Arbeitslosengeld II in den laufenden Wohngeldbezug wechseln werden.

Der Verwaltungs- und Bearbeitungsaufwand für die Wohngeldfälle ist nach wie vor relativ hoch. Dies ist unter anderem auf zahlreiche Proberechnungen, dem Wegfall des Wohngelds bei Bezug einer Transferleistung, sowie einem 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.

Erhebliche administrative Mehrbelastungen werden u.a. auch durch den automatisierten Datenabgleich (mit z.B. Minijob-Zentrale, Rententräger, Bundesamt für Steuern) erwartet. Hierdurch werden nach Erfahrung von Bundesländern, die diesen in einer Pilotphase bereits praktizieren, Überprüfungen von Wohngeldbewilligungen in erheblichen Umfang erforderlich.

## 5.2 Ergebnis 2008

Das Wohngeldaufkommen hat sich mit rund 4,4 Mio. EUR (2007: 5,4 Mio. EUR) um insgesamt 19,7% verringert. Allerdings beinhaltet 2007 der Betrag noch 0,6 Mio. EUR, die aufgrund der rückwirkenden Neuberechnungen von Heimfällen bewilligt wurden. Ohne diese Nachzahlungen für Heimfälle hätte sich das jährliche Aufkommen um 9,3% verringert.

<b>Tab. 5-2: Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. EUR)</b>					
	2004	2005	2006 <sup>1)</sup>	2007 <sup>1)</sup>	2008
Mietzuschuss	21.126	6.916	7.870	5.127	4.122
Lastenzuschuss	609	426	385	316	250
<b>Gesamt</b>	<b>21.735</b>	<b>7.342</b>	<b>8.255</b>	<b>5.443</b>	<b>4.372</b>
zum Vorjahr in %	+18,9	-66,2	+12,4	-34,1	-19,7
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 10.117 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und zwar um 6,8% (vgl. Tab. 5-3). Mit einer Bearbeitungszeit von durchschnittlich zwei Wochen wurde die Forderung des Bayerischen Staatsministerium des Innern nach einer zeitnahen Bearbeitung der Wohngeldanträge erneut erfüllt.

<b>Tab. 5-3: Anträge auf Wohngeld</b>					
	2004	2005	2006	2007	2008
Anträge Mietzuschuss	28.199	12.432	9.676	8.938	9.686
Anträge Lastenzuschuss	832	646	558	535	431
<b>Anträge gesamt</b>	<b>29.031</b>	<b>13.078</b>	<b>10.234</b>	<b>9.473</b>	<b>10.117</b>

<b>Tab. 5-4: Entscheidungen über Wohngeld <sup>1)</sup></b>					
	2004	2005	2006	2007	2008
Bewilligungen Mietzuschuss	23.754	9.884	11.201 <sup>2)</sup>	7.168 <sup>2)</sup>	6.383
Bewilligungen Lastenzuschuss	606	436	430	387	307
<b>Bewilligungen gesamt</b>	<b>24.360</b>	<b>10.320</b>	<b>11.631</b>	<b>7.555</b>	<b>6.690</b>
Ablehnungen Mietzuschuss	8.124	5.104	3.572	3.457	3.374
Ablehnungen Lastenzuschuss	300	227	179	188	181
<b>Ablehnungen gesamt</b>	<b>8.424</b>	<b>5.331</b>	<b>3.751</b>	<b>3.645</b>	<b>3.555</b>
1) einschl. Überhänge aus Vorjahr und Mehrfachentscheidungen					
2) einschl. Neuberechnungen aufgrund des Neunten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldgesetzes vom 07.07.2005					

Die Zahl der Empfängerhaushalte ist zum Ende des Berichtsjahres erstmals seit 2005 wieder gestiegen, und zwar von 3.810 auf 4.010 (vgl. Tab. 5-5).

Von den 431 Antragstellern auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 174 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten (vgl. Tab. 5-5), das sind 4,3 % aller Bezieher von Wohngeld.

<b>Tab. 5-5: Empfänger von Wohngeld</b>					
am 31.12.	2004	2005	2006	2007	2008
Mietzuschuss	14.763	5.004	4.282	3.625	3.836
Lastenzuschuss	423	263	241	185	174
<b>Gesamt</b>	<b>15.186</b>	<b>5.267</b>	<b>4.523</b>	<b>3.810</b>	<b>4.010</b>
zum Vorjahr in %	+20,0	- 65,3	-14,1	-15,8	+5,2

Bei den 1.006 ausländischen Wohngeldempfängern (25,1% aller Empfänger von Wohngeld) stellen türkische Haushalte die größte Gruppe mit einem Anteil von 24,7% (248 Empfänger). Danach folgen mit einem Anteil von 15,5% (156 Empfänger) Personen aus Ländern der ehemaligen Sowjetunion.

Mit einem Anteil von 41,0% stellten die Erwerbstätigen (2007: 39,3%) die größte Empfängergruppe, knapp gefolgt von den Rentner mit 39,4% (2007: 44,7%) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, die Arbeitslosengeld I erhalten, erhöhte sich auf 7,2% (2007: 6,6%).

<b>Tab. 5-6: Erwerbstätigkeit und Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger</b>						
Spalten in %	Haushaltsgröße					<b>Gesamt</b>
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥ 5 Pers.	
Selbständige	1,6	4,6	4,7	3,2	5,3	<b>3,0</b>
Beamte	0,3		0,3		0,2	<b>0,2</b>
Angestellte	5,9	17,9	24,5	14,6	12,3	<b>11,2</b>
Arbeiter	4,1	17,0	39,3	66,6	73,2	<b>26,6</b>
Rentner/Pensionäre	66,8	31,9	5,4	3,8	1,1	<b>39,4</b>
Studenten	5,6	6,3	4,1	0,6	0,2	<b>4,2</b>
Sonst. Nichterwerbst.	7,8	12,3	12,6	6,4	4,5	<b>8,2</b>
Arbeitslose	7,9	10,0	9,1	4,8	3,2	<b>7,2</b>
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik						

2008 wurden 3 Klagen von Wohngeldempfängern gegen die Stadt Nürnberg zum Verwaltungsgericht erhoben, die alle abgewiesen wurden. In weiteren 3 Fällen aus dem Vorjahr wurden die Klagen aufgrund von Stellungnahmen des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung zurückgenommen. Ferner wurden 3 Klagen aus dem Jahr 2005 abgewiesen. Derzeit sind keine laufenden Verfahren mehr beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach anhängig. Zwei Fälle von Beschwerden beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof aus Vorjahren wurden im Berichtsjahr zurückgewiesen.

Seit dem 01.07.2007 steht es dem Bürger im Rahmen des sogenannten fakultativen Widerspruchsverfahrens frei, wahlweise Widerspruch bei der Stadt Nürnberg 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 114 Widersprüche ein, hiervon wurde 41 stattgegeben, darunter 15 Fälle bei denen fehlende Unterlagen nachgereicht wurden. In 47 Fällen wurde der Rechtsbehelf nach Klärung des Sachverhaltes durch das Amt für Wohnen und Stadterneuerung vom Widerspruchsführer zurückgezogen. Der Regierung von Mittelfranken waren 15 Widersprüche vorzulegen, 3 Fälle wurden im Berichtszeitraum von dort zurückgewiesen.

Aufgrund von grob fahrlässigen oder vorsätzlich falschen Angaben der Antragsteller wurden im Jahr 2008 rund 89.000 EUR zurückgefordert, weil Einkünfte verschwiegen wurden. Die Bearbeitung dieser Fälle mit umfangreichen Ermittlungen, Anhörungen, Aufhebungs- und Rückforderungsbescheiden ist allerdings äußerst zeitintensiv. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier ein Rückgang festzustellen, der nicht zuletzt mit der verstärkten Ahndung dieser Sachverhalte zusammenhängen dürfte. Bei der Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth wurde in 26 dieser Fälle Strafanzeige wegen Betruges gestellt, 9 Verfahren sind mittlerweile rechtskräftig abgeschlossen, in der Regel erfolgte die Verhängung einer Geldstrafe.

Daneben wurden 40 Verfahren nach dem Ordnungswidrigkeitenrecht wegen Verstößen gegen die Mitteilungspflicht von wohn gelderheblichen Tatsachen eingeleitet, die mit einem Verwarnungsgeld geahndet oder durch die zentrale Bußgeldstelle des Rechtsamtes mit einem Bußgeld belegt wurden.