

Nürnberg

Wohnungsbericht 2009

WIRTSCHAFTSREFERAT

Geschäftsbereich Wohnen und Stadtentwicklung

 metropolregion nürnberg

KOMMEN. STAUNEN. BLEIBEN.

Nürnberg



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

Als Wirtschafts- und Wohnungsreferent liegt mir eine nachhaltige Entwicklung unserer Stadt und der Metropolregion besonders am Herzen. Die Wirtschaftslage Nürnbergs ist seit Jahren geprägt von einem strukturellen Wandel. Die Veränderungsprozesse nicht nur zu begleiten, sondern aktiv zu gestalten muss dabei im Fokus unseres Handelns stehen. Neben wirtschaftspolitischen Maßnahmen, die auf die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gerichtet sind, spielt für mich die Bereitstellung eines ansprechenden und zeitgemäßen Wohnungsangebots in attraktiven Wohnquartieren eine maßgebliche Rolle.



Um dieser Herausforderung gerecht zu werden, haben der Freistaat Bayern und die Stadt Nürnberg im Jahr 2009 rund 43 Millionen Euro an Fördermitteln in den Wohnungsneubau, in Modernisierungen und die Verbesserung des Wohnumfeldes investiert. Ein Finanzvolumen, das unsere seit Jahren erfolgreiche Förderpolitik dokumentiert.

Dabei erzielte die Wohnraumförderung im Bereich der Modernisierung ein neues Rekordergebnis. Mit Darlehen von über 15,6 Millionen Euro wurde das gute Vorjahresergebnis nochmals deutlich übertroffen. Das damit generierte Gesamtinvestitionsvolumen von rund 20 Millionen Euro stellt eine wertvolle Stütze für die Bauwirtschaft und einen enormen Beitrag zur CO₂-Reduzierung in unserer Stadt dar.

Auch in der Förderung von Wohneigentum konnte erneut ein Spitzenresultat erreicht werden. Wie auch im Jahr 2008 wurden wiederum rund 10 Millionen Euro an staatlichen und städtischen Fördergeldern für Häuser und Wohnungen bereitgestellt.

Die ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum im Zentrum der Europäischen Metropolregion Nürnberg macht auch künftig eine dynamische Wohnungsmarkt- und Wohnbauförderpolitik notwendig. Allen die an der Entwicklung des Wohnungsstandortes Nürnberg mitarbeiten wollen, biete ich daher umfassende Unterstützung und enge Zusammenarbeit an.

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

1	AUF EINEN BLICK 2007 - 2009	5
2	WOHNEN IN NÜRNBERG	6
2.1	Einwohner – Haushaltsentwicklung	6
2.2	Bautätigkeit.....	7
2.3	Immobilienmarkt	9
2.4	Betrachtungen zum Wohnungsmarkt.....	11
3	WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG	19
3.1	Mietwohnungsbauförderung.....	20
3.2	Eigentumsförderung	23
3.3	Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung.....	25
3.4	Schallschutzfensterprogramm.....	25
3.5	Verwaltung von geförderten Wohnungen	25
3.6	Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im geförderten Wohnungsbau	26
3.7	Stadtentwicklung und Städtebauförderung	27
4	WOHNUNGSVERMITTLUNG UND -BERATUNG	28
4.1	Grundlagen.....	28
4.2	Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes	28
4.3	Wohnungsvermittlung.....	30
4.4	Wohnungsberatung	34
4.5	Abgeschlossenheitsbescheinigungen	35
5.	WOHNGELD	36
5.1	Wohngeldnovelle 2009/Grundlagen.....	36
5.2	Ergebnis 2009	38

1 Auf einen Blick 2007 - 2009

Daten zum 31.12.	2007	2008	2009
Einwohner	503.110	503.638	²⁾ 503.854
Haushalte	261.088	¹⁾ 260.250	260.548
Wohnungen (WE)	267.342	268.381	269.434
davon belegungsgebundene Wohnungen	21.103	20.600	19.665
Anteil in %	7,9	7,7	7,3
Wohnungen 1. Förderweg	15.246	14.398	13.186
Wohnungen 3. Förderweg	986	985	983
Einkommensorientierte Förderung (EOF)	1.075	1.410	1.602
Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.029	3.040	3.138
Belegungsrechte	767	767	756
Fertiggestellte Wohnungen	1.396	1.113	1.125
Fertiggestellte geförderte Wohnungen	260	333	167
Genehmigte Wohnungen	1.776	837	917
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	7.526	7.689	8.079
Vermittelte Haushalte	1.731	1.805	1.758
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. EUR)	1,9	2,2	2,6
Wohngeld (Mio. EUR)	5,4	4,4	10,8
Wohngeldanträge	9.473	10.117	15.245
Wohngeldempfänger	3.810	4.010	6.054
Geförderte Mietwohnungen	210	59	48
Geförderte Heimplätze	87	30	-
Geförderte Eigentumswohnungen	22	49	56
Geförderte Familienheime	72	126	128
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	682	1.047	700
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. EUR)	31,8	35,9	38,0
Städtebau-, u. Wohnumfeldförderung (Mio. EUR)	0,8	2,5	4,6
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	52	51	43
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (EUR)	91.318	172.079	68.955
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.951	963	939
Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	94	94	91
davon Teilzeit	26	27	30

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

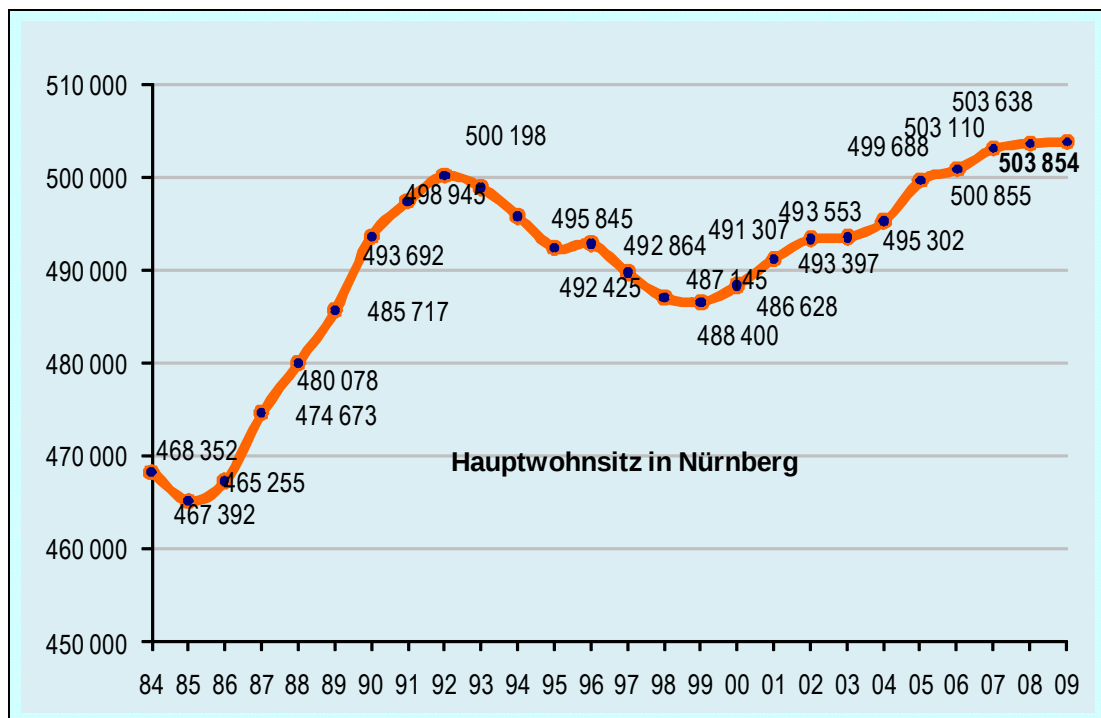
¹⁾ Niedrigere Werte aufgrund verbessertem statistischen Generierungsverfahren rückwirkend bis 2002

²⁾ vorläufige amtliche Einwohnerzahl

2 Wohnen in Nürnberg

2.1 Einwohner – Haushaltsentwicklung

Es ist wieder eine positive Einwohnerbilanz zu verzeichnen. Die vorläufige Fortschreibung für Nürnberg weist eine amtliche Einwohnerzahl von 503.854 aus, gegenüber 2008 ein leichtes Plus von 216 Personen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl befindet sich damit im Bereich der oberen (optimistischen) Variante der Bevölkerungsprognose des Amtes für Stadtforschung und Statistik aus dem Jahr 2005.



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik

Während die Zahl der Ausländer im Jahr 2009 weiter zurückging, nahm die deutsche Bevölkerung aufgrund von Wanderungsgewinnen wieder zu. Damit konnte auch das Geburtendefizit ausgeglichen werden.

Trotz der wirtschaftlich angespannten Ausgangssituation waren Arbeitsplatz bzw. Ausbildungsplatz bedingte Wanderungsgewinne gegenüber dem übrigen Bayern und dem übrigen Deutschland zu verzeichnen. 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.

Der Einwohnerentwicklung entsprechend ist die Zahl der Haushalte um 298 auf 260.548 gestiegen und lag damit um rund 8.900 unter der Wohnungszahl von 269.434. Die allgemein als Merkmal für einen funktionstüchtigen Wohnungsmarkt erachtete Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent wurde erreicht. Im Jahr 2009 lag die rechnerische Reserve bei 3,3 % (2008: 3,0 %).

Aufgrund dieser positiven Entwicklungen bei den Einwohner- und Haushaltszahlen müssen im Stadtgebiet neue Wohnbauflächen räumlich differenziert und mit hoher Qualität geschaffen werden, um den Bedarf an Wohnraum noch besser gerecht zu werden. Es besteht sonst mittelfristig die Gefahr, dass sich bei einem weiteren Einwohnerwachstum über die Jahre ein deutliches Defizit an tatsächlich bebaubaren und marktgängigen Flächen anhäuft. Nach Berechnungen des Wirtschaftsreferats sollten im Durchschnitt mindestens 14 Hektar Nettowohnbauland pro Jahr neu gesichert werden.

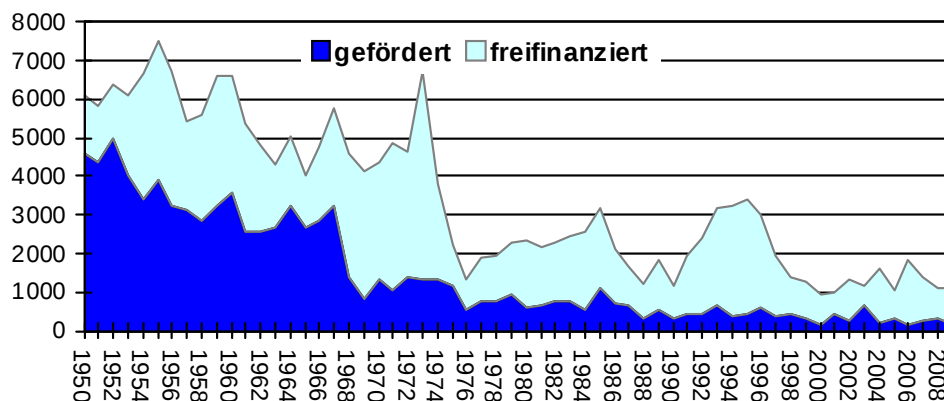
2.2 Bautätigkeit

Mit 1.125 fertiggestellten Wohnungen wurde an das Ergebnis von 2008 (1.113) angeknüpft (Abb. 2-1). Die Zahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen ist auf 917 gestiegen und verzeichnet damit einen deutlichen Zuwachs (9,6 %) gegenüber dem Jahr 2008 (837 Genehmigungen). Dies allerdings auf einem höchst niedrigen Niveau gegenüber den Vorjahren.

Nürnberg übertraf damit den bayernweiten Trend. Nach Erhebungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden 2009 mit rund 36.000 Genehmigungen im Wohnungsbau 2,9 % mehr als im Vorjahr erteilt. Zumindest die Talfahrt, die in den Jahren 2007 und 2008 zu historischen Tiefständen führte, konnte gestoppt werden.

Rund zwei Drittel der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren freifinanziert (Tab. 2-1). Um die für die Zukunft prognostizierte wachsende Bevölkerung in der Stadt zu halten, ist eine langfristige Belegung insbesondere auch im geförderten Wohnungsbau dringend erforderlich. Nach der aktuell vom Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung veröffentlichten Wohnungsmarktprognose 2025 ist in dynamischen Ballungsräumen – wie der Europäischen Metropolregion Nürnberg – mit Wohnungsengpässen zu rechnen. Um diese zu verhindern, müssen der Neubauförderung ein noch größerer Stellenwert als bisher eingeräumt und die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft verbessert werden.

**Abb. 2-1: Baufertigstellungen in Nürnberg
1950-2009/Wohnungen**



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

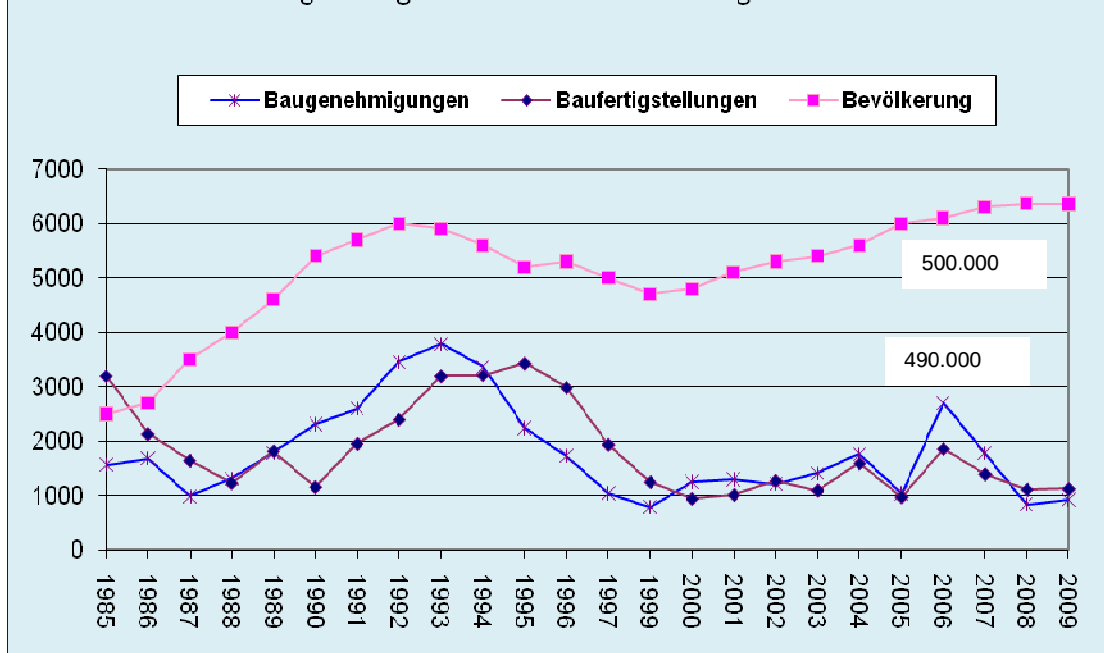
Der prozentuale Anteil der geförderten Familienheime an den Gesamtfertigstellungen ist erneut um 1 % gestiegen und erreichte damit das beste Ergebnis seit dem Jahr 2005. Ausschlaggebend hierfür war sicherlich auch das städtische Förderprogramm zur Eigentumsbildung „100 Häuser für 100 Familien“, das im Jahr 2009 10-jähriges Jubiläum feierte. Die Nachfrage nach Zuschussmitteln liegt seit Jahren auf unverändert hohem Niveau.

Tab. 2-1: Baufertigstellungen nach Wohnungs- und Finanzierungsart										
	2005		2006		2007		2008		2009	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Wohnungen/ MFH	746	68	1.207	65	987	71	716	64	858	76
davon freifinanziert	458	42	1.129	61	762	55	440	39	756	67
gefördert	288	26	78	4	225	16	276	25	102	9
Familienheime	345	32	659	35	409	29	397	36	267	24
davon freifinanziert	288	27	587	31	374	26	340	31	202	18
gefördert	57	5	72	4	35	3	57	5	65	6
Insgesamt	1.091	100	1.866	100	1.396	100	1.113	100	1.125	100
davon freifinanziert	746	69	1.712	92	1.136	81	780	70	958	85
gefördert	345	31	150	8	260	19	333	30	167	15

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

Die in Abb. 2-2 dargestellten Entwicklungszyklen zeigen den zeitlich verzögerten Zusammenhang von Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit. Für die weitere Entwicklung dürfte das in den letzten Jahren kontinuierlich steigende Mietpreisniveau als zusätzlicher Anreiz für Investoren wirken.

Abb. 2-2: Bevölkerungsentwicklung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 1985 - 2009 / Wohnungen



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

2.3 Immobilienmarkt

Nach dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wechselten im Jahr 2009, genau wie im Vorjahr, im Stadtgebiet Nürnberg für rund 1,1 Milliarden EUR Grundstücke, Häuser und Wohnungen die Eigentümer. Während die Investitionsbereitschaft der privaten Käufer gestiegen ist, zeigen die Umsätze bei den Geschäfts- und Gewerbeobjekten rückläufige Tendenzen. Der Umsatz resultiert aus 5.665 Kauffällen und entspricht einem Plus von 599 gegenüber dem Jahr 2008. Zusammenfassend ist bei einem stabilen Markt eine Tendenz zu höheren Immobilienpreisen und eine höhere Anzahl von Verkäufen an Eigentumswohnungen zu verzeichnen.

Die Grundstückspreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr um etwa zwei Prozent gestiegen und liegen damit je nach Lage zwischen 150 EUR/m² und 620 EUR/m². Die Preise für Bauflächen im Geschosswohnungsbau bewegen sich zwischen 190 EUR/m² und 750 EUR/m². Sie erhöhten sich gegenüber dem Jahr 2008 um rund sieben Prozent und weisen damit den stärksten Preisanstieg der letzten Jahre auf.

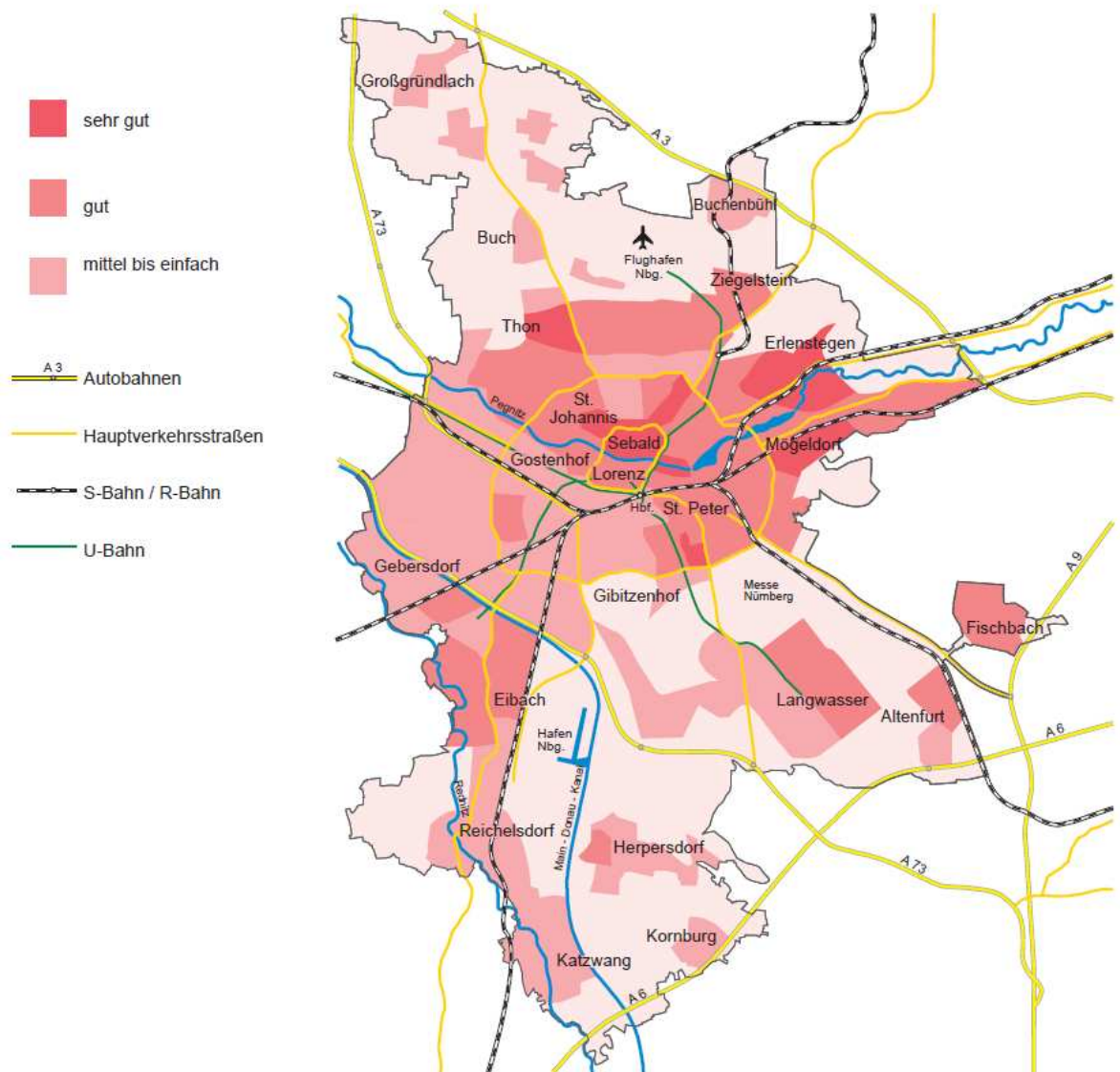
Für Reihen- und Doppelhäuser wurden um zwei Prozent höhere Preise erzielt. Beim Verkauf von neuen Reihen- oder Doppelhäusern wurden je nach Lage, Größe und Ausstattung Preise überwiegend zwischen 240.000 EUR und 390.000 EUR bezahlt, wobei beispielsweise in Thon auch 430.000 EUR realisiert wurden. Für gebrauchte Objekte lag die Spanne zwischen 150.000 EUR und 290.000 EUR. Die Preise für freistehende Häuser im Bestand streuen wegen der größeren Individualität sehr stark und zwar zwischen 190.000 EUR bis 590.000 EUR.

Bei den verkauften Eigentumswohnungen sind sowohl im Neubaubereich als auch im Bestand die höchsten Verkaufszahlen seit 1999 zu verzeichnen. Der Preisindex der neu errichteten Eigentumswohnungen liegt um ca. drei Prozent höher und ist, nach dem Tiefstand im Jahr 2002, der höchste seit 1999. Der Markt der Eigentumswohnungen im Bestand zeigt mit einer Steigerung von rund zwei Prozent ein ähnlich hohes Plus wie schon in den letzten Jahren.

Für neu gebaute Eigentumswohnungen lagen die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen 2.100 EUR und 2.700 EUR, wobei in besten Lagen mit ein- und zweigeschossiger Bauweise, beispielsweise in Mögeldorf, Thon und Erlenstegen auch Preise über 3.000 EUR gängig sind. Für gebrauchte kleine Wohnungen wurden zwischen 700 EUR und 1.250 EUR und für große 1.100 EUR bis 2.000 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt.

Nürnberg ist ein attraktiver und vor allem stabiler Immobilienstandort. Seine geringe Volatilität steht für Berechenbarkeit. Im Segment der Wohnimmobilien profitiert die Stadt von der Kombination aus Lebensqualität, Infrastruktur und Lage. „Kaufen ohne Risiko“ – so lautet die Prognose für Wohnimmobilien am Standort Nürnberg.

**Abb. 2-3 Wohnanlagen in Nürnberg
(Report Immobilienmarkt 2010)**



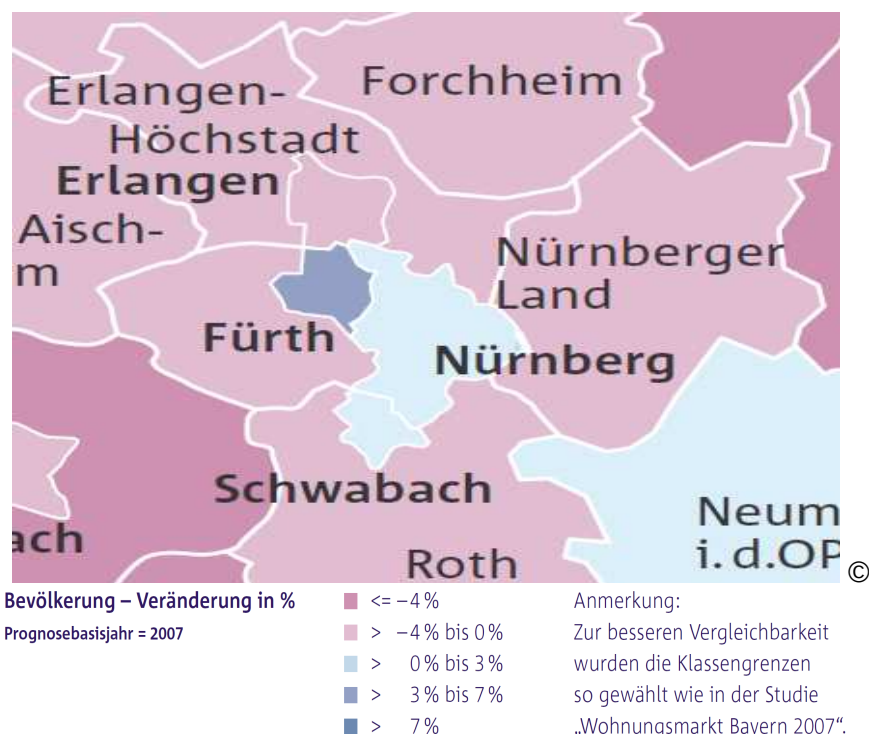
Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik

2.4 Betrachtungen zum Wohnungsmarkt

Die Bayern Labo, das Förderinstitut der Bayerischen Landesbank, hat in ihrer aktuellen Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2009“ die bisherigen Entwicklungen und den Status quo auf dem bayerischen Wohnungsmarkt sowie künftige Tendenzen aufgezeigt. In diese Studie flossen Datenerhebungen und Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik, der empirica ag und der GfK GeoMarketing GmbH ein. Im Folgenden werden ausgewählte Ergebnisse für die Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach sowie die angrenzenden Landkreise dargestellt.

Bevölkerungsentwicklung

Abb. 2-4 Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2027



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

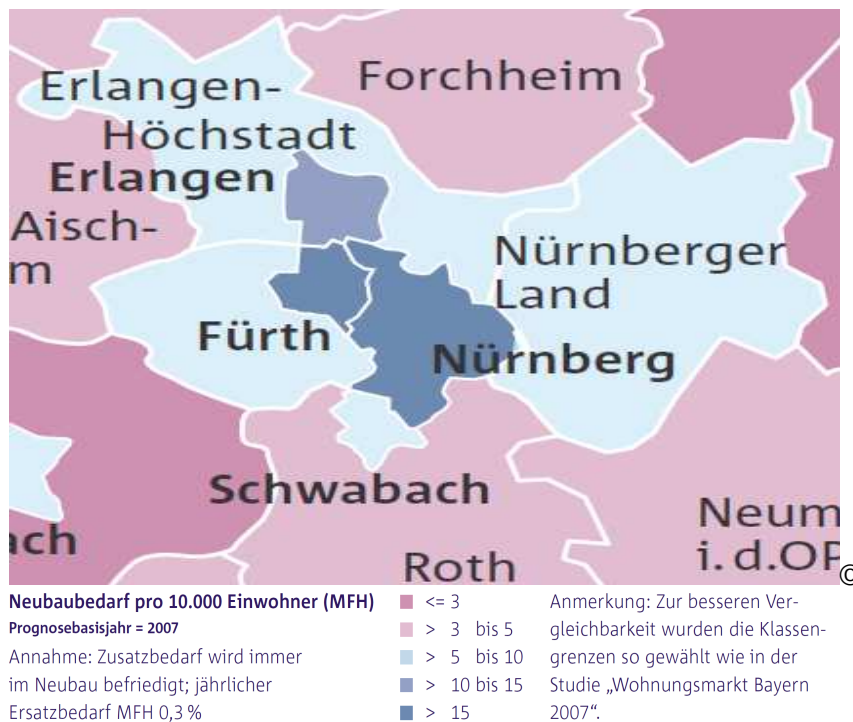
empirica

Die Bevölkerung Bayerns soll im Prognosezeitraum noch insgesamt um 1 % anwachsen. Das für Nürnberg und Schwabach prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2027 liegt zwischen 0 % und 3 % (Abb. 2-4). Damit befinden sich beide Städte im bayerischen Trend. Ausreißer im Positiven wie auch im Negativen sind Fürth und Erlangen. Für Fürth wird von einem überdurchschnittlichen Wachstum zwischen 3 % und 7 % ausgegangen. Erlangen hingegen wird stagnieren oder bis zu 4 % seiner Bevölkerung einbüßen und liegt damit auf dem Niveau der angrenzenden Landkreise.

Für Nürnberg bedeutet dies eine notwendige Forcierung des Neubaus von Wohnraum, da sonst die Gefahr besteht, dass die Stadt ihr mögliches Wachstum nicht ausschöpfen kann.

Neubaubedarf von Wohnungen

Abb. 2-5 Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2007 bis 2027 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2007



Für die Städte Nürnberg und Fürth wird mit mehr als 15 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro 10.000 Einwohner der größte Neubaubedarf in der Region prognostiziert (Abb. 2-5). Dies korreliert mit der vorausgesagten Bevölkerungsentwicklung. Deutlich geringer wird der Neubaubedarf von Wohnungen im Umland der Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen gesehen.

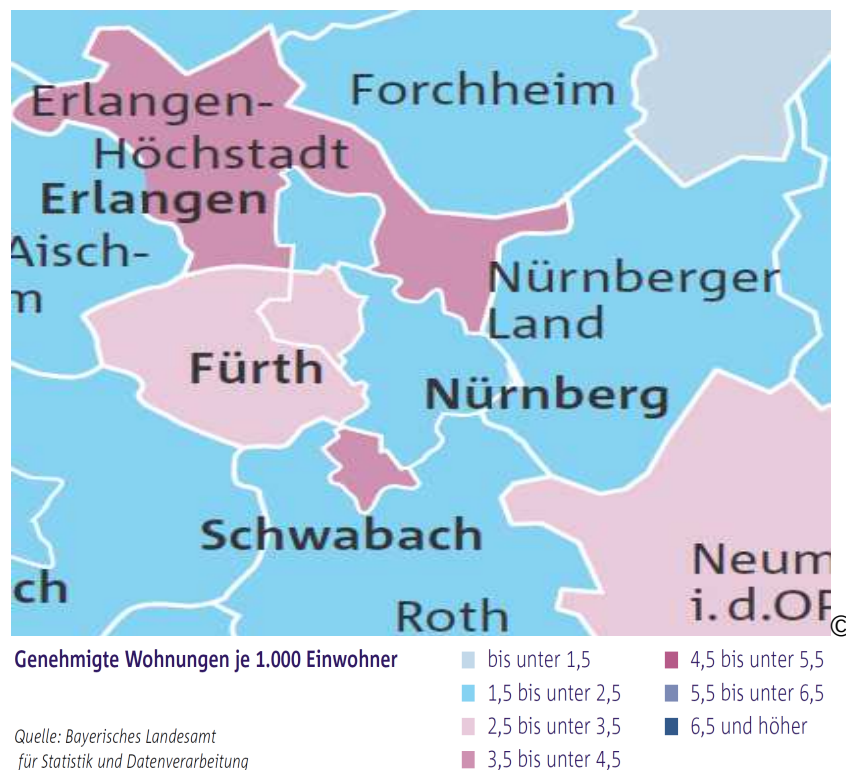
Die in der Studie dargelegten Prognosen für den Neubaubedarf sind als Zielkorridor und nicht als punktgenaue Vorhersagen zu verstehen. Hierbei spielt auch der Umfang des Ersatzbedarfs eine Rolle.

Betrachtet man ganz Bayern, so steht eines allerdings fest: „Neben der Ausnahme-region München liegt der Zusatzbedarf bis 2027 nur in der Industrieregion Mittelfranken bei über 60.000 Einheiten. Alle anderen Regionen benötigen deutlich weniger Wohnungsneubau.“ Dies zeigt die Vorrangstellung der Zentren in Bayern.

Baugenehmigungen von Wohnungen

Bei den genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner lagen im Jahr 2008 die Städte Nürnberg und Erlangen mit 1,5 bis 2,5 Wohneinheiten am Ende der regionalen Rangliste (Abb. 2-6). Vor dem Hintergrund des Neubaubedarfs stellt dies ein alarmierendes Ergebnis dar. Die Baugenehmigungen sind richtungsweisender Indikator für die Baufertigstellungen und damit für die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes. Diese lagen in den Jahren 2007 und 2008 auf einem Rekordtief. Es ist somit davon auszugehen, dass die Zuwachsraten im Wohnungsbestand, die sich seit 2000 ohnehin mehr als halbiert hat, weiter zurückgeht.

Abb. 2-6 Genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner in den Kreisfreien Städten und Landkreisen im Jahr 2008



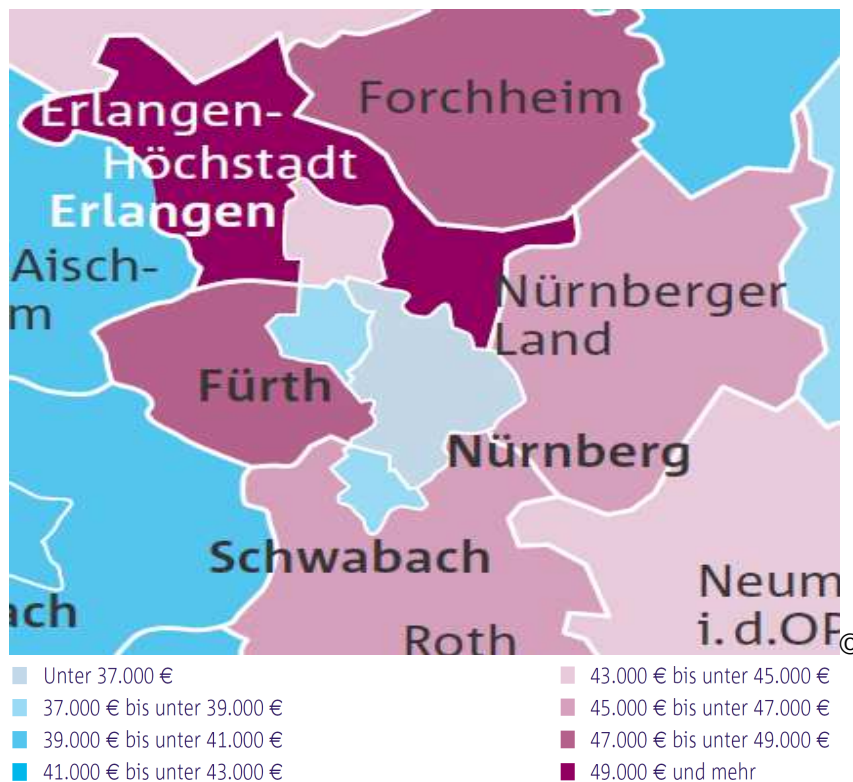
Interessant ist, dass bei der Baugenehmigungsdichte (= Zahl der Baugenehmigungen in Bezug zur Einwohnerzahl) ein deutliches Süd-Nord-Gefälle besteht. In Oberbayern wurde mit 3,5 Genehmigungen je 1.000 Einwohner die höchste Dichte erreicht. Mittel-, Unter- und Oberfranken bilden mit 1,9, 1,5 bzw. 1,3 das Schlusslicht. Der bayerische Durchschnitt lag 2008 bei 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner; vor zwei Jahren waren es noch 3,7 Wohnungen.

Aus den bisherigen Betrachtungen zur Bevölkerungsentwicklung, zum Neubaubedarf und zu den Baugenehmigungszahlen lässt sich feststellen: Die aktuell ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum sowie die Prognosen für das Zentrum der Europäischen Metropolregion Nürnberg machen auch künftig eine dynamische Wohnungsmarkt- und Wohnbauförderpolitik notwendig. Dabei müssen die Wohnraumförderung und die Städtebauförderung auf hohem Niveau gehalten und die Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verbessert werden.

Kaufkraft

Die durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt spiegelt das Nettoeinkommen wider, das einem Haushalt in einem Jahr für Konsumzwecke zur Verfügung steht. Abb. 2-7 zeigt, dass die Kaufkraft außerhalb des Verdichtungsraumes Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach größer ist, als in den Zentren selbst. Diese Verteilung ist auch mit anderen Ballungsräumen in Bayern, wie um München oder Augsburg identisch. Nürnberg liegt mit unter 37.000 EUR Nettoeinkommen pro Jahr an letzter Stelle – auch im Vergleich zu den Nachbarstädten.

Abb. 2-7 Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt im Jahr 2008



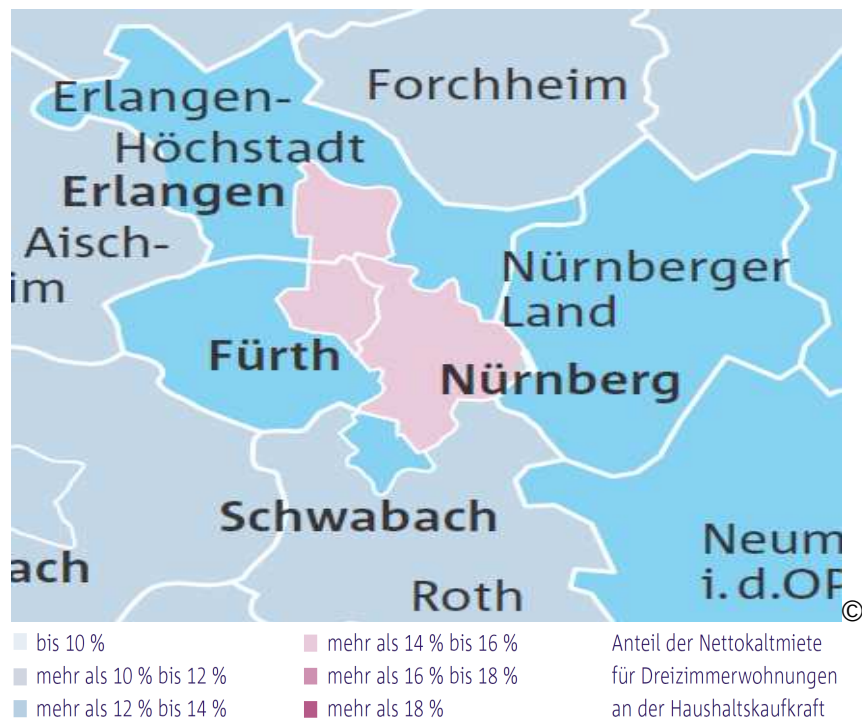
Mietbelastung

Zu der vergleichsweise geringen Kaufkraft haben die Nürnberger Haushalte noch eine wesentlich höhere Mietbelastung im Vergleich zum Umland zu verkraften (Abb. 2-8). Das Mietniveau ist zwar identisch mit dem in Erlangen und Fürth, in diesen Städten kann jedoch auch auf ein größeres Nettoeinkommen zurückgegriffen werden.

Laut der Studie „Wohnungsmarkt in Bayern 2009“ von der Bayern Labo ist Mittelfranken, neben Oberbayern und Schwaben, der dritte Regierungsbezirk Bayerns mit klarem Mietpreiswachstum. Auch hier steigt – mit Ausnahme von Ansbach und Schwabach – die Nachfrage nach Geschosswohnungen fast flächendeckend an. Da in Nürnberg die Baufertigstellungen der vergangenen fünf Jahre deutlich hinter dem Neubaubedarf liegen, ist hier mit einem weiteren Mietpreisanstieg zu rechnen.

Beide Faktoren, Haushaltskaufkraft und Mietbelastung, lassen den aktuellen und künftigen Stellenwert des Wohnungsbaus für Nürnberg erkennen. Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung muss neben der Eigentumsförderung eine tragende Säule städtischer Wohnungspolitik sein und bleiben.

Abb. 2-8 Mietbelastung 2008

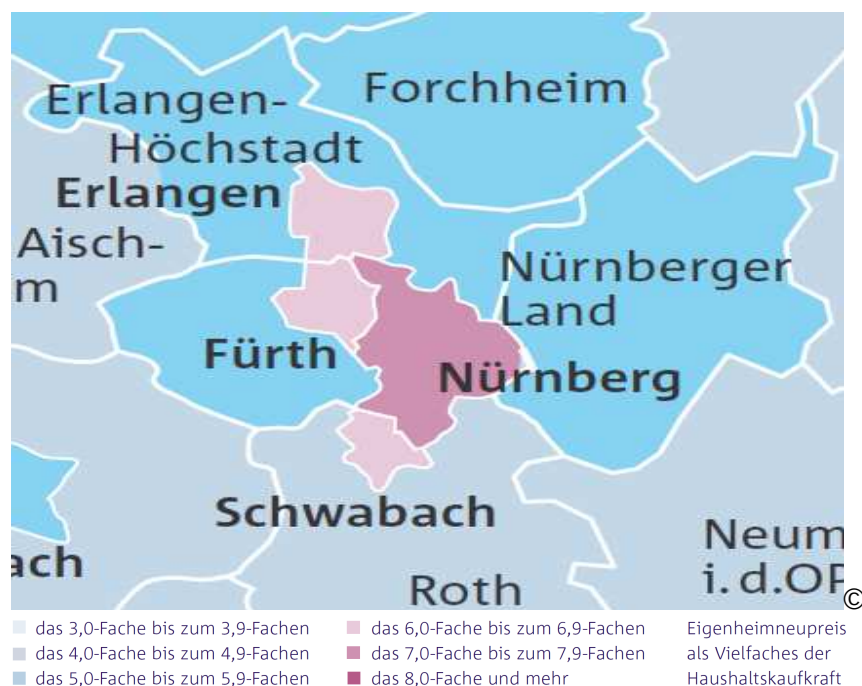


Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH; empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Eigenheimerschwinglichkeit

Die Kennzahl für die Eigenheimerschwinglichkeit wird durch die Verknüpfung der Kaufkraft mit den Kaufpreisen für Eigenheime der jeweiligen Regionen ermittelt.

Abb. 2-9 Eigenheimerschwinglichkeit 2008



Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH; empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

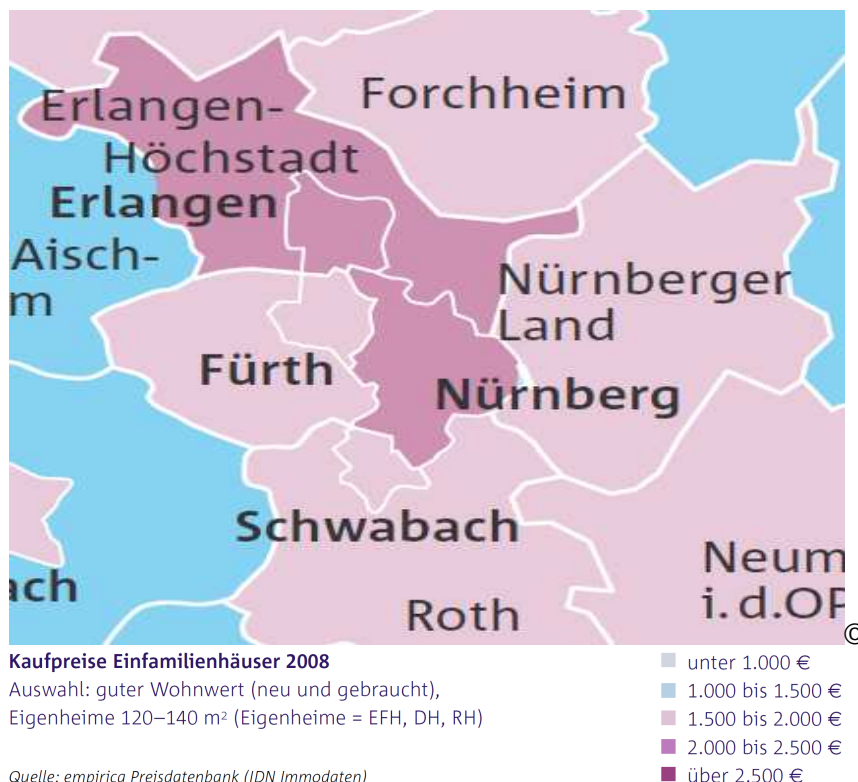
Musste in Bayern ein Haushalt im Durchschnitt das 5,7-fache seines Jahresbudgets für den Erwerb eines etwa 140 m² großen Eigenheims ausgeben, so liegt dieser Wert in Nürnberg zwischen dem 7,0 und 7,9-fachen (Abb. 2-9). Deutlich darüber liegt nur Südbayern, speziell südlich von München und am Alpenrand musste das 8-fache und mehr aufgewendet werden.

Auffallend ist dabei die exponierte Stellung Nürnbergs nicht nur gegenüber dem Umland, sondern auch zu den Nachbarstädten. Dies zeigt, wie wichtig neben der staatlichen Förderung auch die städtische Unterstützung im Rahmen des Programms „100 Häuser für 100 Familien“ ist. Nur mit einer offensiven Strategie kann eine verstärkte Abwanderung in die Region vermieden und Nürnberg für Zuzüge interessant gemacht werden.

Angebotspreise 2008 – Eigenheime

Die Notwendigkeit der städtischen Eigentumsförderung wird auch beim Vergleich der Angebotspreise für Eigenheime deutlich (Abb. 2-10). Mit Quadratmeterpreisen zwischen 2.000 EUR und 2.500 EUR liegen die Städte Nürnberg und Erlangen sowie der Landkreis Erlangen-Höchstädt an der Spitze. Höhere Preise wurden in Bayern nur für München einschließlich einiger umliegender Landkreise sowie das Vorarlpengebiet ausgewiesen.

Abb. 2-10 Angebotspreise für Eigenheime 2008



Wie eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung vom Juni 2009 gezeigt hat, ist für Familien mit Kindern das freistehende Einfamilienhaus die beliebteste Wohnform. Fast die Hälfte dieser Haushalte (43 %) entschied sich für diesen Haustyp. Gründe hierfür sind sicherlich ein hohes Bedürfnis nach störungsfreiem Wohnen, einen Garten und ausreichende Nebenflächen. An zweiter Stelle folgen die Reihenhäuser mit 23 %.

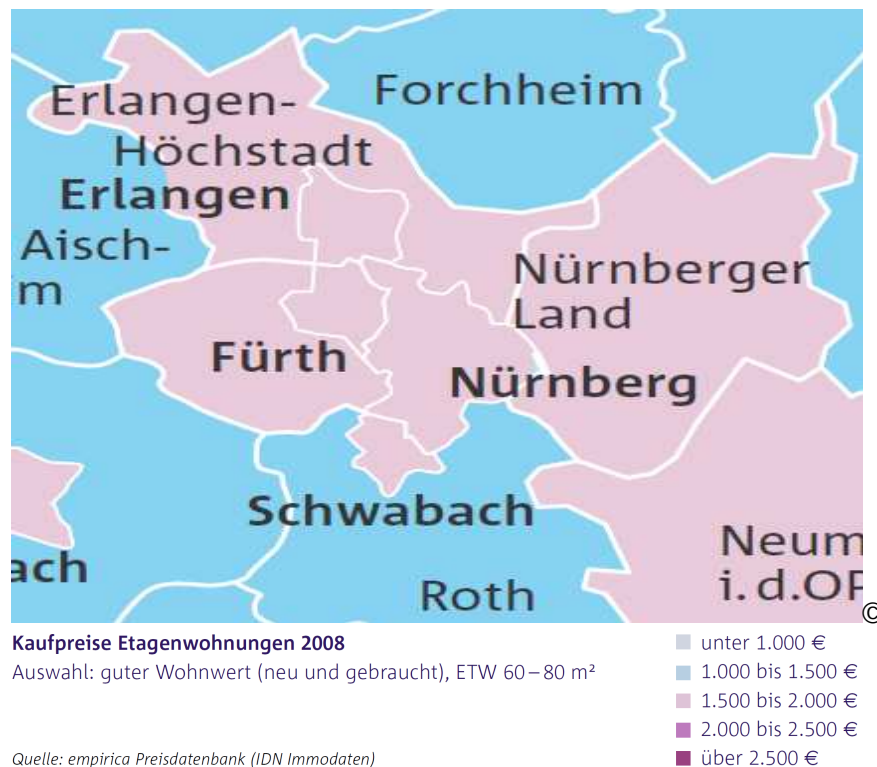
Die städtische Wohnungspolitik ist daher gefordert, die Wohneigentumsbildung insbesondere für junge Familien und junge Haushalte vor der Familiengründung zu unterstützen.

Angebotspreise 2008 – Eigentumswohnungen

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen lagen im Jahr 2008 in allen vier Städten auf gleichem Niveau zwischen 1.500 EUR bis 2.000 EUR (Abb. 2-11).

Die nach dem "Grundstücksmarktbericht 2009" (siehe Ziffer 2.3) festgestellte große Nachfrage nach Eigentumswohnungen lässt für Nürnberg steigende Preise erwarten. Interessant ist, dass sich dieses Kaufinteresse im Bereich der Eigentumsförderung für die Jahre 2008 und 2009 ebenso widerspiegelt. Hier wurde die deutliche Steigerung von 2007 auf 2008 im Berichtsjahr nochmals übertroffen. Ursache für die Belebung des Marktsegmentes ist wohl der im Zuge der Finanzkrise erfolgte Wechsel von Anlagekapital aus Finanzanlagen in Immobilieneigentum und speziell in Eigentumswohnungen.

Abb. 2-11 Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2008



Für die Zukunft prognostiziert die Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2009“:

„Die künftige Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen entspricht weitgehend dem Bild der Mietentwicklung. Denn langfristig reflektieren Kaufpreise nichts anderes als den Barwert der künftig erzielbaren Mieten. Im Unterschied zu Mieten unterliegen jedoch Kaufpreise keinen gesetzlichen Regulierungen. Deswegen reagieren Kaufpreise im Allgemeinen schneller als Mietpreise auf Veränderungen.“

Dieser Zusammenhang galt in letzter Zeit nur abgeschwächt, weil private und institutionelle Investoren das Interesse an Mietwohnungen als Kapitalanlage verloren hatten. Seit einiger Zeit hat sich dieses Bild aber wieder gewandelt. Derzeit gilt die Wohnimmobilie eher wieder als sicherer Hafen.“

Resümee

Die Europäische Metropolregion und ihr Zentrum zählen zu den Wachstumsregionen in Bayern. Der Realisierung der im Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz formulierten Ziele zur Mietwohnraum-, Eigenwohnraum- und Modernisierungsförderung muss daher in der Wohnungspolitik sowohl auf staatlicher als auch kommunaler Ebene für diese Region oberste Priorität eingeräumt werden. Nur so können langfristig gesehen wirtschaftliches Wachstum und lebenswertes Wohnen in Einklang gebracht werden.

(Der Bericht „Wohnungsmarkt Bayern 2009 – Beobachtung und Ausblick“ kann über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt, München bezogen werden.)

3 Wohnungsbauförderung

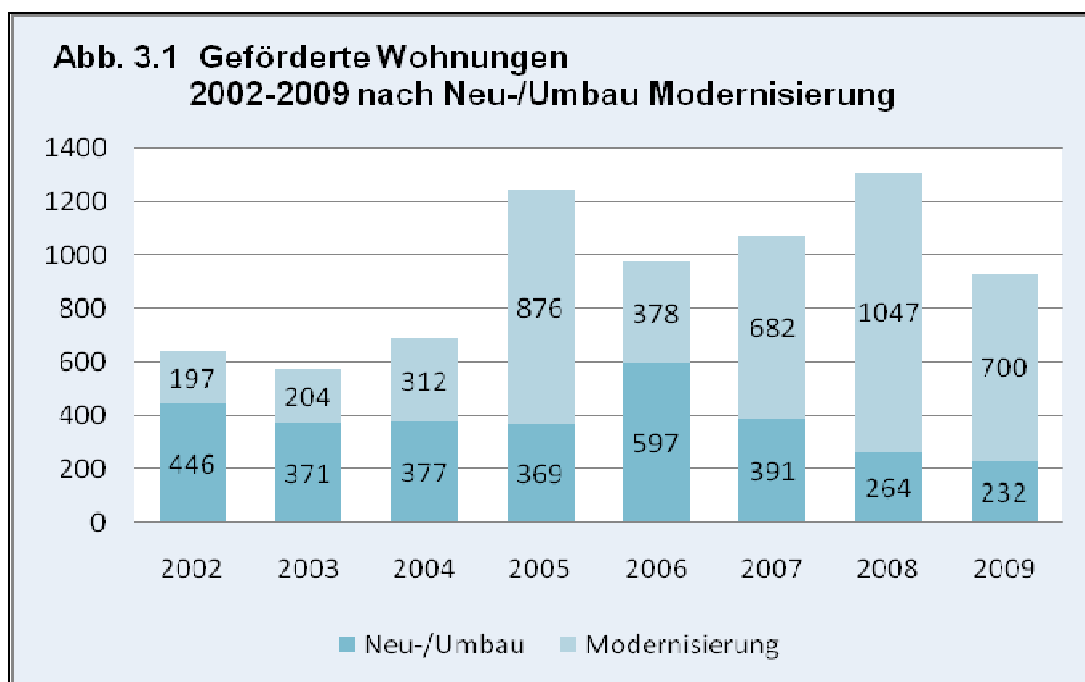
Im Berichtsjahr konnten der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 932 Wohneinheiten (2008: 1.311) finanziell unterstützt werden. Mit 37,96 Mio. EUR (2008: 35,9 Mio. EUR) sind 532 Mietwohnungen, 56 Eigentumswohnungen, 128 Familienheime sowie 28 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung und 188 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe rund 70,1 Mio. EUR Gesamtbaukosten generiert.

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

Bezeichnung	Mietwoh- nungen		Eigentums- wohnungen		Familien- heime		Heimplätze		Insgesamt		Miteileinsatz in Mio. EUR	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungs- bauprogramm	59	48	41	45	102	111	30	-	232	204	16,05	12,80
Bayerisches Zinsver- billigungsprogramm			38	73	89	83			127	156	5,86	7,68
Bayerisches Moderni- sierungsprogramm	620	484					350	-	970	484	12,6	15,65
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Men- schen mit Behinderung									22	28	0,2	0,22
Stadt Nürnberg												
Eigentumsprogramm der Stadt			10	14	69	64			79	78	0,68	0,67
Städtische Wohnungs- baudarlehen											0,4	0,25
Städtische Wohnungs- fürsorgemittel			1	3	3	-			4	3	0,05	0,04
Wohnungsfürsorge- mittel des Klinikums			-	3	6	3			6	6	0,07	0,08
Städtisches Schall- ¹⁾ schutzfensterprogramm									55	188	0,04	0,57
Förderergebnis ²⁾	679	532	49	56	126	128	380	-	1311	932	35,95	37,96
geförderte Gesamt- kosten in Mio. EUR	22,0	24,46	8,1	10,3	29,8	35,3	7,5	-	67,4	70,06	-	-

1) Ab 2009 mit staatlicher Förderung im Rahmen des Zweiten Konjunkturprogramms

2) 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	232	100,0
davon 1 Zimmer-Wohnungen	12	5,2
2 Zimmer-Wohnungen	37	15,9
3 Zimmer-Wohnungen	29	12,5
4 Zimmer-Wohnungen	81	35,0
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	73	31,5

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 2009 bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 689 EUR (50 % der Kostenobergrenze der Kostengruppen 300 Bauwerk- Baukonstruktion und 400 Bauwerk- Technische Anlagen nach DIN 276) je m² 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.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 48 (2008: 59) Wohnungen mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf 3,0 Mio. EUR an staatlichen Geldern und 0,3 Mio. EUR städtischer Mittel, das sind durchschnittlich 68.442 EUR je Wohneinheit. Das Bauvolumen der geförderten Maßnahmen beträgt ca. 4,8 Mio EUR.

Sämtliche geförderten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Bei 44 Wohnungen entsprechen die Wohnungsgrundrisse den Anforderungen nach DIN 18025 Teil 2 - Barrierefreie Wohnungen, bei vier Wohnungen den Anforderungen nach DIN 18025 Teil 1 – Rollstuhlgerechte Wohnungen.

Die Fördermittel für den Mietwohnungsbau haben im Jahr 2009 bei weitem nicht ausgereicht. Mit Zustimmung des Freistaates Bayern wurde jedoch für 95 Wohnungen mit einem Fördervolumen von 4,5 Mio. EUR ein "vorzeitiger Maßnahmebeginn" erteilt. So konnten drei weitere Bauvorhaben auf den Weg gebracht werden, die allerdings das Mittelbudget im Jahr 2010 schmälern.

3.1.2 Förderung von Heimen

Förderprogramme stehen zur Verfügung für

- die Modernisierung von stationären Altenpflegeeinrichtungen
- den Ersatzneubau von stationären Altenpflegeeinrichtungen
- den Neubau von Behindertenheimen
- den Neubau oder die Instandsetzung von Studentenwohnheimen.

Im Jahr 2009 wurde eine Förderstätte für Schwerstbehinderte mit 24 Plätzen in der Brieger Straße fertiggestellt und die Errichtung einer Wohngruppe für 6 Menschen mit Behinderung in der Felsenstraße weitergeführt. Neue Bauvorhaben standen im Berichtsjahr nicht zur Förderung an.

Für den Neubau von Studentenwohnheimen wurden im Berichtsjahr keine Fördermittel durch den Freistaat Bayern zur Verfügung gestellt, obwohl eine Investitionsbereitschaft von Unternehmen vorhanden ist und Bedarf besteht, der angesichts der Studierendenprognosen in den kommenden Jahren noch zunehmen wird.

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. Im Programmteil "Wohnraum Modernisieren" sind Modernisierungen, Instandsetzungen sowie seit dem Jahr 2009 auch Maßnahmen zum altersgerechten Umbau förderfähig. Maßnahmen, die nachhaltig die Einsparung von Heizenergie oder Wasser bzw. eine CO₂-Minderung bewirken (z. B. Verbesserung des Wärmeschutzes, Fenstererneuerung etc.), werden im Programmteil "Energieeffizient Sanieren" gefördert. Die Darlehen betragen bis zu 100 % der förderfähigen Kosten. 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. Im Programmteil "Wohnraum Modernisieren" lag der Zinssatz im Jahr 2009 bei 3,3 %, die Tilgung bei 1,5 %. Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag der BayernLabo von 1 % des Darlehensnennbetrags ist seit 2009 entfallen.

Eine weitere Zinsverbilligung gegenüber dem Kapitalmarkt ist möglich, wenn bestimmte Maßnahmen kombiniert und dadurch auch die Vorgaben des KfW- Programms "Energieeffizient Sanieren" 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 - 1,35 % 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 %.

Es wurden insgesamt 484 Wohnungen energetisch modernisiert. Bei 222 (46 %) Wohnungen konnte das Neubauniveau nach EnEV erreicht werden, bei weiteren 218 (45 %) führte die Modernisierung zu einer Unterschreitung der Neubauwerte um 30 %. Durch die geförderten Maßnahmen wird eine Reduzierung des CO₂ - Ausstoßes von 1.150 Tonnen pro Jahr erreicht.

Im Jahr 2009 wurden für 484 Wohnungen Darlehen in Höhe von 15,7 Mio. EUR bewilligt. Durchschnittlich sind damit rund 32.300 EUR (2008: 14.400 EUR) pro Wohnung aufgewendet worden. Der Anstieg der Kosten resultiert hauptsächlich daraus, dass durch den Umbau zunehmend ein wesentlich verbesserter Energiestandard erreicht wird.

Zur Erfüllung von EU-Vorgaben wurde im Berichtsjahr für Wohnungen, die nach der Modernisierung neu vermietet werden, eine befristete Belegungsbindung in das Förderprogramm aufgenommen.

Tab. 3-3: Förderung von Modernisierungsmaßnahmen							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Wohnungen	204	312	876	378	682	1.047	700
Darlehen in Mio. EUR	2,7	4,0	11,5	5,3	12,5	8,9	15,7
Baukosten in Mio. EUR	3,8	6,1	15,9	7,2	15,7	12,2	19,7

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

3.2 Eigentumsförderung

Zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen (selbstgenutzte Familienheime und Eigentumswohnungen) konnten 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 Fördermitteln ist weiterhin groß. Dies zeigt nicht nur die Nachfrage nach Informationsbroschüren, sondern auch die Zahl von 3.300 (2008: 3.503) durchgeführten Beratungen in der eigens dafür eingerichteten Beratungsstelle.

Die Fördermittel für die 184 (100 %) Eigentumsmaßnahmen wurden ausgereicht an 171 (93 %) Ehepaare und 13 Alleinerziehende, davon zehn (5,4 %) Frauen und drei Männer (1,6 %).

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 Gebrauchtimmobiliien 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 rund 9,8 Mio. EUR staatlicher Mittel wurden 156 Eigentumsmaßnahmen gefördert (2008: 143); davon 111 Familienheime (2008: 102) und 45 Eigentumswohnungen (2008: 41).

3.2.2 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Jahr 2009 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 3,0 – 3,3 % (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.

Es wurden insgesamt 156 Förderzusagen (2008: 127) erteilt, davon 83 für Familienheime (2008: 89) und 73 für Eigentumswohnungen (2008: 38).

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 wird der Zuschuss um 20 % reduziert. 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 auf gleichbleibend hohem Niveau. Im Jahr 2009 konnten insgesamt rund 0,7 Mio. EUR für 78 Familienheime und -wohnungen bewilligt werden.

Die bewilligten Anträge zeigen folgendes Bild:

Bewilligte Anträge insgesamt	78	100 %
davon mit staatlicher Förderung	72	92 %
mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 70	51	65 %
mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 55 bzw. Passivhaus	4	5 %
mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	46	59 %

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 d. geförd. Objekte	Anzahl d. Kinder i.d. geförd. Objekten	Ökozulagen in Tsd. EUR
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	2
2007	390	48	84	13
2008	701	79	141	13
2009	661	78	124	30
Summe	9.337	950	1790	58

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 2009 wurden 119.000 EUR für neun 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 215.800 EUR für 28 Maßnahmen bewilligt, davon fünf in Mietwohnungen, vier in Eigentumswohnungen sowie 19 in Familienheimen.

3.4 Schallschutzfensterprogramm

Mit dem Schallschutzfensterprogramm fördert die Stadt Nürnberg den Einbau von Schallschutzfenstern sowie schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in bestehenden Wohn- und Arbeitsräumen, Krankenzimmern und Schulräumen in Gebäuden an besonders verkehrsreichen Straßen, in denen Lärmwerte von mindestens 72 bzw. 70 dB(A) tagsüber oder mindestens 62 bzw. 60 dB(A) nachts gemessen werden. Das Programm wurde im Juli 2009 in das Zweite Konjunkturprogramm der Bundesregierung aufgenommen. Durch die damit verbundene staatliche Kofinanzierung erhöht sich der Zuschuss von bisher 25 % auf 90 % der förderfähigen Kosten. Aufgrund der äußerst attraktiven Konditionen und der damit verbundenen großen Nachfrage ist der Mittelansatz für die Jahre 2009 - 2011 durch vorliegende Anträge komplett gebunden. Im Berichtsjahr konnten 188 (2008: 55) Wohneinheiten, davon 152 Mietwohnungen, 30 Eigentumswohnungen, zwei Familienheime sowie vier Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtsumme von rund 570.000 EUR (2008: 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 26 Zustimmungen für 545 Wohnungen erteilt (Vorjahr: 35 Zustimmungen für 888 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 64 Fällen für 735 Wohnungen und Heimplätze (2008: 742) 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 2009 wurden keine Sozialwohnungen in Einzeleigentum umgewandelt.

3.6 Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im geförderten Wohnungsbau

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von geförderten Wohnungen wird die Einhaltung der zulässigen Miete überwacht.

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

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 484 (2008: 414) Beratungen durchgeführt.

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

Die betroffenen Vermieter sehen sich durch die Einleitung dieser Verfahren vielfach veranlasst, zuviel erhobene Beträge an die Mieter freiwillig zurückzuerstatten. Den Mietern wird dadurch erspart, ihre Rückforderungsansprüche auf sich alleine gestellt, schlimmstenfalls in langwierigen Zivilprozessen, durchzusetzen.

2009 wurde die Miete von 714 Wohneinheiten geprüft. Bei 448 Wohnungen war die Miete zu hoch. Die Rückerstattungen beliefen sich auf 68.955 EUR.

3.7 Stadtentwicklung und Städtebauförderung

Über die Projekte und Maßnahmen der Stadtentwicklung und Städtebauförderung der Jahre 2009/2010 wird, wie bereits in den vorhergehenden Jahren, gemeinsam in einer gesonderten Dokumentation berichtet.

Städtebauförderungsmittel wurden in vier Sanierungsgebieten, flankierend zur Wohnungsbauförderung, eingesetzt. Der Schwerpunkt lag 2009 im Sanierungsgebiet Altstadt-Süd.

Für das Gebiet nördliche Altstadt wurden die vorbereitenden Untersuchungen mit dem Ziel durchgeführt, dass es 2010 zu einem neuen Stadterneuerungsgebiet ausgewiesen werden kann.

Tab. 3-7: Mittelbewilligungen				
Sanierungsgebiet	2007 EUR	2008 EUR	2009 EUR	Insgesamt EUR
Umgestaltung Sebalder Platz	0	0	63.780	0,07 Mio.
Gleißhammer/St. Peter	139.627	0	0	4,0 Mio.
Südstadt-Galgenhof/Steinbühl	113.700	732.407	432.040	9,5 Mio.
Altstadt-Süd	366.930	491.600	3.310.960	13,5 Mio.
Siedlung Nordostbahnhof	190.693	959.690	564.670	5,6 Mio.
St.Leonhard/Schweinau	26.000	336.600	308.000	0,6 Mio.
Summe	836.950	2.520.297	4.679.450	33,3 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 Stadtentwicklung 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

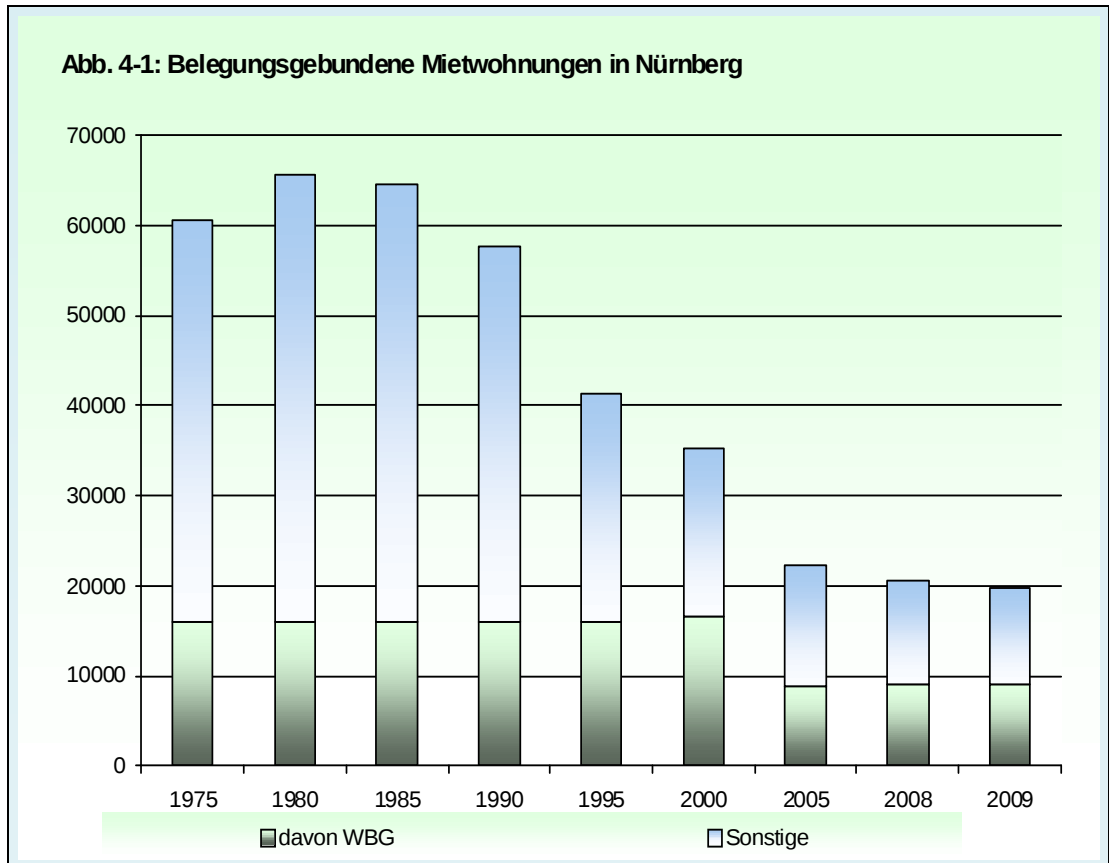
Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen ist 2009 gegenüber 2008 von 20.600 Wohneinheiten (WE) auf 19.665 WE (- 4,5 %) zurückgegangen (vgl. Tab. 4-1).

Die 19.665 WE setzen sich zusammen aus:

13.186	Wohnungen des 1. Förderwegs
983	Wohnungen des 3. Förderwegs,
1.602	der Einkommensorientierten Förderung und
3.138	vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe (wbg)
756	Belegungsrechte.

Tab. 4-1: Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980-2009

	Belegungs- gebundene Mietwhg.		Wohnungs- suchende HH		Zu- gänge	Vermittlun- gen		Anderweitige Erledigungen		Unversorgte Woh- nungssuchende am 31.12.	
		% seit 1980		% seit 1980			in % v.Sp.4		in % v.Sp.4		in % v.Sp.4
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1980	65.568	100	14.404	100	9.147	3.559	24,7	4.200	29,2	6.645	46,1
1985	64.491	98,4	14.541	101,0	9.855	5.174	35,6	4.937	34,0	4.430	30,5
1990	57.626	87,9	24.661	171,2	12.309	3.424	13,9	4.000	16,2	17.237	69,9
1995	41.415	63,2	17.563	121,9	8.556	3.236	18,4	5.442	31,0	8.885	50,6
2000	35.178	53,7	15.634	108,5	8.832	2.936	18,8	5.450	34,9	7.248	46,4
2005	22.195	33,9	17.673	122,7	7.309	2.229	12,6	6.161	34,9	9.283	52,5
2008	20.600	31,4	14.220	98,7	6.694	1.805	12,7	4.726	33,2	7.689	54,1
2009	19.665	30,0	14.713	102,1	7.024	1.758	12,0	4.876	33,1	8.079	54,9



2009 wurden weitere 192 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 1.602 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

- 793 WE für Mieter der Einkommensstufe 1
- 43 WE für Mieter der Einkommensstufe 2
- 680 WE für Mieter der Einkommensstufe 3
- 5 WE für Mieter der Einkommensstufe 4
- 81 WE für Mieter der Einkommensstufe 5

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 2.605.964 EUR (2008: 2.180.286 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

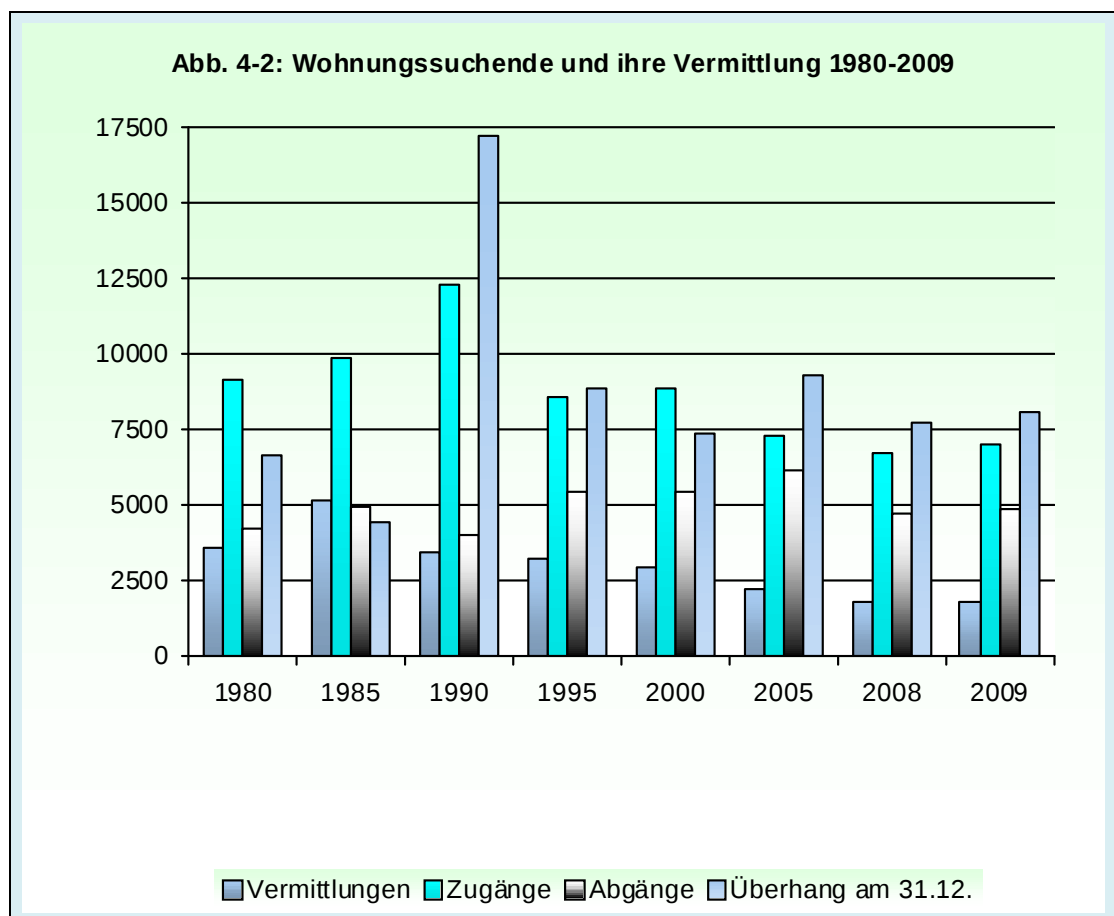
4.3.1 Vormerkungen und Vermittlungen

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 2008 sind 7.689 unerledigte Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 7.024 Neuankünften – also insgesamt 14.713 Anträgen - zu bearbeiten waren (vgl. Tab. 4.1).

Die Vermittlung von 1.758 Haushalten (12,0 % der Anträge) liegt knapp unter dem Vorjahresergebnis (2008: 1.805).

2009 stieg die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte stichtagsbezogen gegenüber dem Vorjahr an. 8.079 laufende Anträge am Jahresende bedeuten einen Zuwachs von 5,1 % gegenüber dem Vorjahresergebnis (2008: 7.689).



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 41,2 % als "sehr dringlich", 24,4 % "dringlich" und 34,4 % als "normal" eingestuft.

Für die Wohnungsvermittlung wurden Gebühren in Höhe von 45.180 EUR erhoben (2008: 52.558 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 24,3 % die größte Einzelgruppe der Wohnungssuchenden stellen (2008: 25,5 %). Von den 3.576 vorgemerkten ausländischen Haushalten konnten 7,2 % vermittelt werden (2008: 8,3 %). 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 %		
	2008	2009	+ / -	2008	2009	+ / -	2008	2009	+ / -
Obdachlose	976	988	+12	105	81	-24	10,8	8,2	-2,6
Aussiedler	53	42	-9	12	14	+2	22,6	33,3	+10,7
Schwerbehinderte	1.965	2.106	+141	246	254	+8	12,5	12,1	-0,4
Kinderreiche	997	1.090	+93	85	89	+4	8,5	8,2	-0,3
Junge Familien	1.458	1.383	-75	240	217	-23	16,5	15,7	-0,8
Alte Menschen	1.812	1.899	+87	264	281	+17	14,6	14,8	+0,2
Alleinerziehende	2.340	2.443	+103	356	333	-23	15,2	13,6	-1,6
Schwangere	690	798	+108	146	139	-7	21,2	17,4	-3,8
Deutsch/Ausländer	2.030	2.203	+173	272	269	-3	13,4	12,2	-1,2
Ausländer	3.623	3.576	-47	301	258	-43	8,3	7,2	-1,1
Rollstuhlfahrer	137	155	+18	22	31	+9	16,1	20,0	+3,9
* Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt durchschnittl. Vermittlungserfolg 12,0 % (2008: 12,7 %)									

Von den vorgemerkten 6.611 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 52,7 % auf Männer, 47,3 % sind Frauen. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.308 Müttern (94,5 %) und 135 Vätern (5,5 %) zusammen.

Tab. 4-3: Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer

	2005		2006		2007		2008		2009	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Europäische Union	750	14,5	669	14,7	673	17,5	658	18,2	678	19,0
Osteuropa	2.194	42,3	2.025	44,4	1.604	41,7	1.455	40,2	1.391	38,9
Türkei	995	19,2	816	17,9	652	17,0	610	16,8	621	17,4
Vorderer Orient	378	7,3	299	6,6	252	6,6	237	6,6	280	7,8
Sonst. Asien	407	7,8	378	8,3	317	8,2	302	8,3	270	7,5
Afrika	308	5,9	284	6,2	284	7,4	273	7,5	268	7,5
Sonstige	154	3,0	91	1,9	61	1,6	88	2,4	68	1,9
Ausland insgesamt	5.186	100,0	4.562	100,0	3.843	100,0	3.623	100,0	3.576	100,0

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden hat die Zahl der Wohnungssuchenden aus Osteuropa mit 38,9 % (2008: 40,2 %) leicht abgenommen. Sie stellen aber weiterhin den größten Anteil, gefolgt von den Ländern der EU, mit zusammen 19,0 % (2008: 18,2 %) und den türkischen Haushalten mit 17,4 % (2008: 16,8 %).

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

	2005		2006		2007		2008		2009	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Raum	1.138	5,1	1.062	4,9	984	4,7	905	4,4	775	3,9
2 Räume	7.678	34,6	7.676	35,4	7.501	35,5	7.286	35,3	6.876	35,0
3 Räume	10.353	46,7	9.989	46,1	9.637	45,7	9.454	45,9	9.088	46,2
4 Räume	2.846	12,8	2.746	12,7	2.794	13,2	2.777	13,5	2.746	14,0
5 u. mehr Räume	180	0,8	184	0,9	187	0,9	178	0,9	180	0,9
Insgesamt	22.195	100,0	21.657	100,0	21.103	100,0	20.600	100,0	19.665	100,0

* inkl. Räume < 10 m² (Jahre 2005 – 2006 wurden entsprechend angepasst)

Zurzeit stehen 473 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 1.535 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

Tab. 4-5: Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2005		2006		2007		2008		2009	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Person	7.810	44,2	7.190	44,6	6.395	45,4	6.410	45,1	6.611	44,9
2 Personen	4.380	24,8	3.932	24,4	3.374	23,9	3.489	24,5	3.590	24,4
3 Personen	2.794	15,8	2.553	15,8	2.133	15,1	2.075	14,6	2.112	14,4
4 Personen	1.769	10,0	1.604	9,9	1.372	9,7	1.368	9,6	1.472	10,0
5 u. m. Personen	920	5,2	856	5,3	824	5,9	878	6,2	928	6,3
Insgesamt	17.673	100,0	16.135	100,0	14.098	100,0	14.220	100,0	14.713	100,0

Die Tabellen 4-4 und 4-5 zeigen die Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung: 2.400 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.926 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2009 lediglich 158 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

55,3 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Sozialhilfe (2008: 54,7 %).

Schwer vermittelbare Personengruppen und sehr dringende Fälle werden besonders betreut. So konnten 2009 durch entsprechende Verhandlungen mit Vermietern 209 Haushalte direkt vermittelt werden. Durch gezielte Vermittlung wurden auch 27 Haushalte, die in größeren Sozialwohnungen wohnten, in kleinere, der jeweiligen Haushaltsgröße angemessene Wohnungen eingemietet.

Tab. 4-6: Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte

	2005		2006		2007		2008		2009	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	2.760	29,7	2.594	32,2	2.271	30,2	2.502	32,5	2.556	31,6
7 bis 12 Monate	2.552	27,5	2.413	30,0	2.148	28,5	2.352	30,6	2.592	32,1
13 bis 18 Monate	1.237	13,3	744	9,2	920	12,2	750	9,8	928	11,5
19 u. m. Monate	2.734	29,5	2.308	28,6	2.187	29,1	2.085	27,1	2.003	24,8
Insgesamt	9.283	100,0	8.059	100,0	7.526	100,0	7.689	100,0	8.079	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, 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 2009 wurden 1.498 An- bzw. Ummeldungen überprüft (2008: 1.551). In 428 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 2,8 % (553 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 180.000 Mietwohnungen. 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.

2009 wurden in 2.757 Fällen Auskünfte gegeben (2008: 2.858). Auf Fragen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Wohnungsmängeln entfielen 343 Anfragen (2008: 378). Zu Mieterhöhungen nach Mietenspiegel und Vergleichswohnungen sowie auf Modernisierungen kamen 565 Anfragen (2008: 605). 1.849 Bürger (2008: 1.875) 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 aktuellen 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.

2009 wurden 24 Mietverhältnisse überprüft (2008: 25); 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 - 2008 sind 5.793 Bescheinigungen für 39.344 Wohnungen ausgestellt worden. 2009 folgten weitere 190 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 939 Wohneinheiten. Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

5. Wohngeld

5.1 Wohngeldnovelle 2009/Grundlagen

Das novellierte Wohngeldgesetz trat am 01.01.2009 in Kraft. Durch die Neuregelungen stieg das Wohngeld in Nürnberg im Schnitt um 45 % von 92 EUR auf 133 EUR. Dies erfolgte durch verschiedene Leistungsverbesserungen, 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 %

Auch nach der Wohngeldnovelle 2009, die auch eine Verwaltungsvereinfachung zum Ziel hatte, ist der Verwaltungs- und Bearbeitungsaufwand für die Wohngeldfälle sehr hoch, teilweise sogar höher als vor der Reform. Dies ist unter anderem auf geänderte Rechtsbegriffe zurückzuführen, sowie einer zusätzlichen Mitteilungspflicht bei Auszug eines Haushaltsmitgliedes, die eine Neuentscheidung über das Wohngeld erfordert.

Der vom Gesetzgeber vorgesehene, nach Anzahl der Haushaltsmitglieder gestaffelte, einmalige zusätzliche Wohngeldbetrag für alle Wohngeldbezieher, die im Zeitraum von Oktober 2008 bis März 2009 zumindest für einen Monat Wohngeld erhalten haben, musste ebenfalls geleistet werden. Insgesamt erhielten im Berichtsjahr 6.939 Haushalte diese einmalige Leistung mit einem gesamten Auszahlungsvolumen von 918.145 EUR.

Außerdem mussten alle Zahlungsfälle, die vor dem Inkrafttreten des neuen Wohngeldgesetzes am 01. Januar 2009 bewilligt wurden und über den 31. Dezember 2008 hinaus Wohngeld erhalten haben, nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes – anhand des in dieser Zeit tatsächlich erzielten Einkommens – neu berechnet und ein höheres Wohngeld nachgezahlt werden.

Dies und die enorm hohe Anzahl an Anträgen am Jahresanfang führten dazu, dass die Forderung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern nach einer zeitnahen Bearbeitung der Wohngeldanträge nicht erfüllt werden konnte. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit von acht – zwölf Wochen ist für den betroffenen sozial schwächeren Personenkreis, der im Regelfall dringend auf das Wohngeld angewiesen ist, eine starke Belastung. Durch das Vorziehen von Anträgen besonders dringender Fälle wird versucht, die finanziellen Folgen für diese Haushalte in Grenzen zu halten. Ziel muss es jedoch sein, die Bearbeitungszeit wieder auf unter vier Wochen zu reduzieren und somit das Wohngeld zeitnah auszuzahlen.

Aufgrund der Organisationsuntersuchung von Rödl & Partner zum Sparpaket 2009, wurden die überplanmäßigen Personalkapazitäten zum 31.12.2009 abgebaut und die Fallrate auf 800 pro Mitarbeiter und Jahr festgelegt. Ob vor diesem Hintergrund eine Verkürzung der Bearbeitungszeit erreicht werden kann, ist zweifelhaft.

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. Die ursprünglich für Ende 2009 / Anfang 2010 geplante Umsetzung hat sich verzögert, da die erforderliche Bundesverordnung für den automatisierten Datenabgleich voraussichtlich erst im 2. Quartal 2010 vorliegen soll, so dass mit dem ersten Abgleich frühestens Ende 2010 zu rechnen ist.

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

Berechnet wird Wohngeld entsprechend den wohngeldrechtlichen Bestimmungen nach den jeweiligen Miet- und Einkommensverhältnissen sowie der Haushaltsgröße (vgl. Tab. 5-1) und in der Regel für die Dauer von zwölf Monaten festgesetzt.

Tab. 5-1: Einkommensgrenzen ab 01.01.2009 in Nürnberg				
Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen n. § 14 WoGG in EUR (ggf. sind Werbungskosten (mtl. 76,66 €) bzw. höhere je Arbeitnehmer hinzuzurechnen)			
	vor pauschalem Abzug von *			
	6 %	10 %	20 %	30 %
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.

5.2 Ergebnis 2009

Das Wohngeldaufkommen hat sich mit rund 10,8 Mio. EUR (2008: 4,4 Mio. EUR) um insgesamt 147,7 % mehr als verdoppelt. Dieser Betrag beinhaltet auch den einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrag nach § 44 WoGG in Höhe von 918.145 EUR.

Tab. 5-2: Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. EUR)					
	2005	2006 ¹⁾	2007 ¹⁾	2008	2009 ²⁾
Mietzuschuss	6.916	7.870	5.127	4.122	10.391
Lastenzuschuss	426	385	316	250	438
Gesamt	7.342	8.255	5.443	4.372	10.829
zum Vorjahr in %	-66,2	+12,4	-34,1	-19,7	+147,7
1) inkl. rückwirkende Zahlungen für Heimbewohner aufgrund des Neunten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldgesetzes vom 07.07.2005 (2006: 2.597; 2007: 625)					
2) inkl. des einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrag nach § 44 WoGG (918)					

Die Zahl der Anträge ist mit 15.245 gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen und zwar um 50,7 % (vgl. Tab. 5-3). Ursächlich hierfür sind insbesondere Anträge von Personen, die in den letzten Jahren mit ihrem Einkommen knapp über der Grenze zum Wohngeld lagen oder aus dem Wohngeldbezug herausgewachsen sind. Diese konnten nach der Wohngeldnovelle 2009 wegen der höheren Einkommensgrenzen und der einheitlichen Baualtersklassen erstmals wieder Wohngeld erhalten.

Tab. 5-3: Anträge auf Wohngeld					
	2005	2006	2007	2008	2009
Anträge Mietzuschuss	12.432	9.676	8.938	9.686	14.592
Anträge Lastenzuschuss	646	558	535	431	653
Anträge gesamt	13.078	10.234	9.473	10.117	15.245

Tab. 5-4: Entscheidungen über Wohngeld ¹⁾					
	2005	2006	2007	2008	2009
Bewilligungen Mietzuschuss	9.884	11.201 ²⁾	7.168 ²⁾	6.383	13.750
Bewilligungen Lastenzuschuss	436	430	387	307	511
Bewilligungen gesamt	10.320	11.631	7.555	6.690	14.261
Ablehnungen Mietzuschuss	5.104	3.572	3.457	3.374	4.945
Ablehnungen Lastenzuschuss	227	179	188	181	288
Ablehnungen gesamt	5.331	3.751	3.645	3.555	5.233
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 - wie erwartet - zum Ende des Berichtsjahres um 51 % stark gestiegen und zwar von 4.010 auf 6.054 (vgl. Tab. 5-5).

Von den 653 Antragstellern auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 213 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten (vgl. Tab. 5-5), das sind 3,5 % aller Bezieher von Wohngeld.

Tab. 5-5: Empfänger von Wohngeld					
am 31.12.	2005	2006	2007	2008	2009
Mietzuschuss	5.004	4.282	3.625	3.836	5.841
Lastenzuschuss	263	241	185	174	213
Gesamt	5.267	4.523	3.810	4.010	6.054
zum Vorjahr in %	- 65,3	-14,1	-15,8	+5,2	+51,0

Bei den 1.435 ausländischen Wohngeldempfängern (23,7 % aller Empfänger von Wohngeld) stellen türkische Haushalte die größte Gruppe mit einem Anteil von 22,8 % (327 Empfänger). Danach folgen mit einem Anteil von 15,8 % (226 Empfänger) Personen aus Ländern der ehemaligen Sowjetunion.

Mit einem Anteil von 42,4 % stellten die Rentner (2008: 39,4 %) die größte Empfängergruppe, gefolgt von den Erwerbstätigen mit 36,0 % (2008: 41,0 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, die Arbeitslosengeld I erhalten, erhöhte sich auf 10,7 % (2008: 7,2 %).

Tab. 5-6: Erwerbstätigkeit und Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger						
Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥ 5 Pers.	Gesamt
Selbständige	1,0	3,5	3,2	3,0	2,3	1,9
Beamte	0,2	0,1	0,4	0,1		0,2
Angestellte	5,7	21,1	26,1	14,7	14,3	11,5
Arbeiter	5,5	16,3	39,8	58,3	67,9	22,4
Rentner/Pensionäre	67,1	29,6	4,8	2,7	1,4	42,4
Studenten	4,3	5,3	2,8	0,4		3,4
Sonst. Nichterwerbst.	5,9	12,5	10,8	9,0	5,1	7,5
Arbeitslose	10,3	11,6	12,1	11,8	9,0	10,7
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik						

Seit dem 01.07.2007 steht es in Bayern dem Bürger im Rahmen des sogenannten fakultativen Widerspruchsverfahrens frei, wahlweise Widerspruch bei der Stadt Nürnberg einzulegen oder unmittelbar Klage beim Verwaltungsgericht zu erheben.

So gingen insgesamt 202 Widersprüche ein, hiervon wurden 65 stattgegeben, darunter 16 Fälle bei denen fehlende Unterlagen nachgereicht wurden. In 87 Fällen wurde der Rechtsbehelf nach Klärung des Sachverhaltes durch das Amt für Wohnen und Stadtentwicklung vom Widerspruchsführer zurückgezogen. Der Regierung von Mittelfranken waren 32 Widersprüche vorzulegen, zwölf Fälle wurden im Berichtszeitraum von dort zurückgewiesen.

2009 wurden fünf Klagen von Wohngeldempfängern gegen die Stadt Nürnberg zum Verwaltungsgericht erhoben. In drei Fällen wurden die Klagen aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung vom Kläger zurückgenommen, einer Klage wurde stattgegeben und ein Verfahren ist noch anhängig.

Aufgrund von grob fahrlässigen oder vorsätzlich falschen Angaben der Antragsteller wurden im Jahr 2009 rund 34.000 EUR zurückgefordert, weil Einkünfte verschwiegen wurden. Bei der Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth wurde in neun dieser Fälle Strafanzeige wegen Betruges gestellt, in der Regel erfolgte die Verhängung einer Geldstrafe.

Daneben wurden 21 Verfahren nach dem Ordnungswidrigkeitenrecht wegen Verstößen gegen die Mitteilungspflicht von wohngelderheblichen Tatsachen eingeleitet, die mit einem Verwarnungsgeld geahndet oder durch die zentrale Bußgeldstelle des Rechtsamtes mit einem Bußgeld belegt wurden.

Ende Oktober 2009 wurde vom Amt für Wohnen und Stadtentwicklung, neben der Außenstelle der Bundesagentur für Arbeit, für eine Woche bei der Firma Quelle im Versandzentrum eine provisorische Wohngeldstelle eingerichtet. Dabei wurden die von der Quelle-Schließung betroffenen Beschäftigten vor Ort über ihre individuellen Wohngeldansprüche beraten, Vorberechnungen erstellt, formlose Anträge entgegengenommen und bei Bedarf auch über die Wohnungsvermittlung informiert. Insgesamt wurden in dieser Woche rund 450 Beratungen durchgeführt, davon rund 260 Beratungen für Quelle-Mitarbeiter, die nicht in Nürnberg wohnen.

Joseph-Stiftung
Kirchliches
Wohnungsunternehmen
www.joseph-stiftung.de

Geschäftsstelle Nürnberg
Meuschelstraße 10
90408 Nürnberg
Telefon 0911 935944-4



Sicher mehr, als Sie erwarten!